En la ciudad de Comodoro Rivadavia, provincia del Chubut, a los días del mes de junio del año dos mil veintitrés, se reúne en acuerdo la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial nro. II con asiento en esta ciudad, con la presidencia de la Dra. María Marta Nieto y asistencia del primer vocal Dr. Fernando Nahuelanca y del segundo vocal Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes (tribunal designado según lo establecido en los arts. 5, 6 y 8 del Acuerdo 15/21/CACR), para dictar sentencia definitiva en estos autos caratulados: **"SUCESORES D. D. B., E. A. c/ F. S. Y E. SA s/ PREPARA VÍA EJECUTIVA POR COBRO DE ALQUILERES", expte. nro. 790/22**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución nro. 3 (expte. nro. 1280/22), y atento al resultado del sorteo de fecha 26 de abril de 2023 (art. 271 del Código Procesal Civil y Comercial), correspondió el siguiente orden para la votación: Dra. María Marta Nieto, Dr. Ricardo Rubén Enrique Hayes y Dr. Fernando Nahuelanca.

Acto seguido se resolvió plantear y votar por su orden las siguientes cuestiones: **PRIMERA**: ¿Es justa la Sentencia nro. 568/22 de fecha 1 de noviembre de 2022 (fs. 599/603vta.)? y **SEGUNDA**: ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión, la Dra. Nieto dijo:

Mediante Sentencia Definitiva n° 568/22, el juez de grado rechazó las excepciones de inhabilidad de título, prescripción y pago parcial opuestas por la demandada. Como consecuencia de ello mandó a llevar adelante la ejecución hasta que la ejecutada F. S.A.C.I.E.I. haga íntegro pago al actor, Sr. E. A. D. B., de las sumas reclamadas de DÓLARES ESTADOUNIDENSES DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO (U$S 2.438.000), con más el IVA correspondiente, con más sus

intereses. Impuso las costas del proceso a la demandada vencida. Reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

I. *Recursos*:

Contra la sentencia de grado se alzó la parte demandada mediante ID 877326. Obran los agravios en ID 901927 y su réplica en ID 921821. Asimismo, recurrió los honorarios regulados en la sentencia por altos en ID 877330. La regulación de honorarios también fue cuestionada por la representación letrada de la parte atora (Dr. S. E. T., en ID 876755, Dra. Y. N. en ID 877194 y el Dr. L. I. M. ID 877888); y por la representación letrada de la parte demandada (Dr. I. F. A., conforme ID 877331; y el Dr. J. E. H. en ID 878703).

II. *Antecedentes*:

El Sr. D. B., inició ante el Juzgado Civil n° 59, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, demanda ejecutiva por cobro de alquileres contra F. S.A.C.I.E.I y E. S.A. (respecto de quien luego desistió) por la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES DOS MILONES TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MIL (U$S 2.363.000) respecto de los inmuebles comerciales ubicados en la avenida S. M. n° X. y n° X. de esta ciudad, con más intereses y con costas.
Relató los hechos en que funda la promoción de los presentes. Efectuó consideraciones en torno a la competencia. Aludió a la intimación previa efectuada a la demandada previo inicio de los presentes.

A fin de preparar la vía ejecutiva, la Sr. jueza del Juzgado Civil n° 59, Mariana CALLEGARI, ordenó la citación de los demandados para que en el término de CINCO días exhiban el último recibo de alquiler, bajo apercibimiento de lo dispuesto en los arts. 525 y 526 del Código Procesal.

Asimismo, encontrándose certificadas por ante escribano público las firmas del contrato de locación, ordenó se trabe preventivo por la suma de U$S 2.363.000,

con más la suma de U$S 1.150.000, que se presupuestan provisoriamente para responder a intereses y costas.

En tiempo oportuno compareció la demandada, F. S.A. a dar respuesta al requerimiento formulado. Negó los hechos alegados por la contraria. Opuso excepciones de incompetencia, inhabilitad de título, prescripción parcial, pago documentado parcial. Se allanó parcialmente a la pretensión por el 50% del canon locativo por los periodos que detalla. Solicitó sustitución y reducción de embargo. Peticionó se reformule la pretensión en pesos. Reclamó se decrete pluspetición inexcusable. Relató los hechos. Efectuó reserva del caso federal. Peticionó.

Seguidamente la jueza actuante ordena se libren contra los ejecutados "F. S.A" y "E. S.A", mandamientos de intimación de pago y citación de remate, por la suma de U$S 2.363.000, con más la suma de U$S 1.150.000, que se presupuestan para responder a intereses y costas, haciéndoles saber que la intimación de pago importará la citación de remate para oponer excepciones dentro del plazo de cinco días, bajo apercibimiento de llevar adelante la ejecución (arts. 531, 542 y concs. del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación).

En forma posterior (fs. 171/172), la parte actora amplió demanda, por la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES SETENTA Y CINCO MIL (U$S 75.000) por los nuevos periodos vencidos, quedando compuesto el monto total demandado en la suma de DOLARES ESTADOUNIDENSES DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO (U$S 2.438.000), con más el IVA correspondiente.

Asimismo, peticionó que los demandados adjunten recibos de pago de servicios e impuesto inmobiliario. Se tuvo por ampliada la demanda.

Corrida la vista al Ministerio Público Fiscal en atención a la excepción de incompetencia planteada en autos, y evacuada por parte de la Sra. R. M., fiscal nacional y comercial, se dictó sentencia declarando la incompetencia de ese Juzgado para intervenir en el proceso.

Firme la resolución se ordenó la remisión de las presentes actuaciones a la Cámara de Apelaciones en lo Civil de la ciudad de Comodoro Rivadavia quedando radicado el expediente en esta jurisdicción, continuando el trámite por ante el Juzgado de Ejecución n° 3.

Con fecha 13 de abril de 2021 se celebró audiencia conciliatoria entre las partes, sin que las mismas hayan logrado arribar a un acuerdo.

A fs. 446 se abrió la causa a prueba produciéndose las ofrecidas y admitidas por el tribunal. Pasaron a despacho para el dictado de la sentencia a fs. 598.

III. *Fundamentos de la sentencia*:

El magistrado de grado se abocó en primer lugar al análisis de los argumentos vertidos por las partes respecto a la excepción de inhabilidad de título interpuesta.

Frente a las posturas asumidas, destacó que dicha defensa solo puede fundarse en las irregularidades de que el título pueda adolecer en sus formas extrínsecas, sin que sea posible cuestionar la causa de la obligación. Explicó que, aunque se haya negado la existencia de la deuda, no puede admitirse tal defensa cuando es la propia demandada quien la reconoce en el mismo escrito en el que se plantea la controversia, formulando como última excepción la de pago parcial.

A ello agregó que resulta improcedente el argumento de que la deuda resulta ser condicional a la entrega de las facturas por parte del actor, por cuanto dicha exigencia no constituye un requisito legal

imprescindible para completar el título en cuestión; en tanto el cumplimiento de la contraprestación por parte del Locador se verifica por la efectiva disponibilidad por parte de la locataria para usar el inmueble locado, circunstancia que no fue por ella cuestionada.

Consideró que la accionada, de haberse creído con derecho a efectuar la retención de los alquileres por la falta de la entrega de las facturas, debió articular judicialmente la pretensión para así poder oponer al progreso de la ejecución la defensa en tratamiento.

Luego a efectos de fundar el rechazo de la excepción de prescripción, destacó en primer lugar que ambas partes admiten la existencia de la relación contractual que las unía, sin existir controversia en cuanto a los montos de los alquileres (canon locativo), deber mensual de pago y demás cláusulas pactadas en el contrato de fecha 13/03/2006 (fs. 28/30), en la ampliación del contrato del 16/03/2006 (fs. 33), en la carta de oferta del 7/11/2015 (fs. 35) y su aceptación del 10/11/2015 (fs. 36); y en la carta de oferta del 7/11/2016 (fs. 37) y su aceptación del 10/11/2016 (fs. 38).

Luego, con fundamento en que ambas partes reconocen la existencia de las distintas notas enviadas por el locador a la locataria (cuyas copias obran en autos) en las que les comunica y reitera la suspensión del pago de la obligación asumida por la demandada hasta tanto no la solicite (fs. 76, 142 y 143), sin que ello implique la mora, entendió que la tácita aceptación de la suspensión otorgada por locador respecto del cumplimiento de la obligación, implicó, por un lado, la modificación del plazo del cumplimiento de la misma y por el otro un claro beneficio a la locataria, quien contó durante todo ese lapso con el uso y goce del inmueble locado, sin el deber inmediato del pago mensual del canon locativo, con la ventaja de no constituirse

en mora y consecuentemente, sin la generación de intereses.

Concibió que la obligación de pago que un principio se pactó en forma mensual, por aceptación de la locataria, durante todo ese periodo pasó a ser un compromiso pago, a requerimiento del locador, en el momento que sea exigido por éste.

A partir de ello, meritó que no puede interpretarse la excepción opuesta en los términos que lo plantea la demandada, ya que las partes en uso de las facultades dispositivas que en materia civil les otorga la ley, han modificado expresamente las condiciones del pago locativo que han dejado de ser mensuales hasta tanto le sea exigido por el actor.

Determinó seguidamente que tal intimación se produjo mediante el envío de la CD 88470870-8 del 05/04/2019 (fs. 46) cuya autenticidad ha sido reconocida a fs. 151.

A ello agregó que se encuentra acreditado en autos, que la ejecutada al emitir la CD 24400810-5 de fecha (22/12/2011), realizar los depósitos y contestar los informes requeridos por la justicia de Familia de la Provincia de Buenos Aires en los autos caratulados: “M. L., N. E. c/ D. B., E. A. s/ MEDIDA PRECAUTORIA”, expte. 60091/2009; “M. L., N. E. c/ D. B., E. A. s/ ALIMENTOS”, expte. 30.101/2012; y “M. L., N. E. c/ D. B., E. A. s/ FIJACIÓN DE COMPENSACIÓN ECONÓMICA ART. 524, 525 CCCN”, expte. 4594/2016 ha reconocido mediante actos propios la existencia de la deuda, el alcance de la misma e incluso el monto adeudado mediante los mencionados depósitos mensuales.

Consideró que dicha actividad judicial constituye un reconocimiento del derecho a percibir los cánones locativos por parte del locador que deben interpretarse como actos interruptorios de la prescripción en conformidad con lo dispuesto por el art. 2545 del CCCN.

Con fundamento en la indivisibilidad de la obligación surgida del contrato de locación, valoró contradictorio que la accionada reconozca por un lado la existencia de la deuda y consecuentemente efectúe depósitos ante la justicia del fuero de Familia; y por el otro, ante el reclamo del locador, señale que la misma se encuentra prescripta. Señaló que, en su caso, la demandada debió depositar solo aquellos periodos que consideraba que no estaban prescriptos.

En cuanto al rechazo excepción de pago parcial opuesta, evaluó por un lado que los depósitos efectuados en los distintos procesos judiciales señalados no constituyen el pago voluntario del canon locativo adeudado, sino el cumplimiento de una medida cautelar en el contexto de otros procesos judiciales. Por otra parte, señaló que la procedencia de la excepción de pago parcial requiere que este sea documentado, mediante un instrumento, emanado por el acreedor o constituir una constancia fehaciente y vinculante respecto del pago de la deuda.

A su vez justificó su decisorio argumentando que el acreedor no puede ser obligado a recibir pagos parciales, y, en el caso de que se debiese una suma de dinero con intereses, el pago no se estimará íntegro, sino cuando se abonare todos los intereses con el capital.

No obstante lo resuelto determinó que los montos depositados por F. en las distintas actuaciones anteriormente referidas deben tenerse presente para el momento que se practique liquidación a los efectos del cómputo adeudado.

Luego, con sustento en las consideraciones expresadas y con argumento en el rechazo de las excepciones articuladas por la demandada, rechazó el reclamo de pluspetición inexcusable y de temeridad y malicia.

Finalmente mandó a llevar adelante la ejecución hasta tanto la demandada haga íntegro pago al acreedor del capital reclamado, con más los intereses pactados desde que cada suma es debida y hasta su efectivo pago.

IV. *Agravios*:

Antes de ingresar a la cuestión de fondo, suelo hacer un señalamiento, a fin de facilitar el alcance de mi resolución: en el estudio y análisis de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte y de la buena doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan solo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, «Fallos»: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yáñez, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado», T° I, pág. 825; Fenochietto Arazi, «Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado», T. 1, pág. 620).

Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, *in fine*, del CPCCN; CSJN, «Fallos»: 274:113; 280:3201; 144:611).

Prevengo que suelo dar tratamiento a los agravios del apelante, agravio por agravio, abordando la réplica, sin embargo, en el presente caso, para un mejor entendimiento de mi voto, he resuelto tratar conjuntamente los agravios de la recurrente demandada y luego, abordaré los recursos por regulación de honorarios.

A. La recurrente se alzó contra el rechazo de la excepción de inhabilidad de título alegando la arbitrariedad de la sentencia a través de los argumentos que a continuación se señalan.

1. Planteó primeramente la ausencia de profundidad en el análisis de la excepción del magistrado, por cuanto señaló que el limitado marco del juicio ejecutivo impide que mediante la defensa interpuesta se cuestione la causa de la obligación y revisar o cuestionar el cumplimiento del contrato que da origen a la deuda, soslayando con ello el criterio de nuestro máximo tribunal que tiene dicho que es posible discutir -por vía de la excepción de inhabilidad de título- la legitimidad de la causa, si tal exigencia formal no se compadece con el trámite inusual del proceso y la propia actora consiente la apertura a prueba de las excepciones opuestas por la demandada (fallos 301:1015).

Sostuvo que en autos se configuró dicho supuesto, que permite apartarse del rígido preconcepto del que partió el juez de grado toda vez que con fecha 14/05/2021 se dispuso la apertura a prueba, lo que fue consentido por la actora, produciéndose toda la prueba declarada admisible, dictándose incluso el 01/06/22 medida para mejor proveer y requiriéndose la remisión íntegra de los autos caratulados "M. L., N. E. c/ D. B., E. A. S/ MEDIDAS PRECAUTORIAS", expte.60091/09 por considerárselos indispensables para resolver las excepciones planteadas.

Argumentó que la regla que impide investigar la causa de la obligación, cede en los supuestos en que la existencia del crédito es puesta en duda con elementos serios de prueba, de modo tal que el despacho de la ejecución importe por un lado abstraerse de la verdad jurídica objetiva y por el otro incurrir en un exceso ritual manifiesto.

Concluyó sobre el punto que la defensa en cuestión es procedente cuando se discute la idoneidad jurídica del título “porque no reúne los requisitos que condicionan su fuerza ejecutiva”, conforme argumentó y demostró en autos.

2. Sostuvo luego que el magistrado realizó un erróneo enfoque al considerar que la deducción de la excepción de pago parcial deducida implicó un reconocimiento de deuda que excluye la admisión de la excepción de inhabilidad de título.

Arguyó al respecto que no existió inconsistencia alguna al deducir ambas excepciones que permita atribuir contradicción o incompatibilidad.

Explicó al efecto que los depósitos en que se fundó la excepción de pago reconocen por causa una orden judicial en un proceso de familia en el que no es parte, y por ello no pueden constituir reconocimiento de la existencia y eficacia de la obligación.

Aseveró que no reconoció la existencia de un título hábil o una obligación exigible, sino que dio cumplimiento con una orden judicial decretada en proceso judicial bajo apercibimiento de estar incursa en desobediencia judicial.

Expresó que en función de ello que tal marco procesal no era en el que debía plantear la inexistencia de un título hábil para ejecutar alquileres. A partir de ello le resultó absurdo que se pondere que los importes depositados habrían importado reconocer la validez de la obligación.

Sostuvo que la decisión arribada vulnera el derecho de defensa y al debido proceso a la par que premia la mala fe del accionante, quien promovió la ejecución por el total de los períodos, omitiendo deliberadamente toda referencia a los depósitos judiciales efectuados, cuyo desconocimiento no podía alegar haber sido efectuados en procesos donde el sí era parte.

Afirmó que en el caso, no devienen incompatibles las defensas opuestas en tanto los depósitos judiciales que fundamentaron la excepción de pago parcial no fueron derivación de un acto voluntario, sino que resultaron

consecuencia de una orden judicial con aplicación inclusive de astreintes por incumplimiento.

3. Objetó seguidamente por dogmática la denegación del carácter condicional de la obligación en relación al deber de emitir la factura correspondiente.

Señaló que por cuanto en la cláusula cuarta del contrato de alquiler original se pactó que el valor mensual era de USD 21.000 más el IVA, la única manera en que podía pagar esa suma era contra la recepción de la factura correspondiente, tal aconteció hasta que el propio locador D. B. pidió que se suspendiera el pago hasta nuevo aviso.

Dijo que además surge de las propias notas del actor de fechas 15/03/06 y 07/09/2015, que la remisión de la factura era una Condición esencial para poder pagar el canon locativo, porque así lo reconoce y exige expresamente.

Adujo contradicción en lo decidido por el magistrado refiriendo que en tanto resulta condición para que nazca la obligación del pago del IVA la existencia de factura, sostuvo que esta no completaba el título, pero mandó a llevar adelante la ejecución adicionando ese impuesto.

Argumentó en sustento de su afirmación que en la locación de inmuebles, el hecho imponible de ese impuesto se perfecciona en el momento en que se produce el vencimiento de los plazos fijados para el pago de la locación o en el de su percepción total o parcial, el que fuere anterior; y se materializa en la emisión de la factura correspondiente, porque de otra forma no podría tomar ese IVA a cuenta de las sumas que debía ingresar el fisco, por no contar con ninguna documentación que respalde el pago de ese tributo.

En otro orden de ideas, sostuvo que la actora, era consciente de que su título había perdido su ejecutividad como consecuencia de la falta de emisión

de la factura, ya que deliberadamente omitió incluir en su demanda el pago de ese impuesto. Infiere que ello fue así, porque peticionarlo significaba reconocer que en la especie estaba configurado su incumplimiento a la condición a la que se encontraba sujeta la obligación.

A partir de ello, acusó al juez de resolver *extra petita*, ya que la actora no ejercitó pretensión sobre el impuesto en cuestión, y no lo incluyó al practicar su liquidación.

Concluyó en función de todo lo expuesto que el título con el que se promueve la ejecución es inhábil por cuanto no se está en presencia de una obligación exigible al estar sometida a condición cuyo cumplimiento no se acreditó.

4. Sostuvo también que existió una errónea valoración del reconocimiento de la utilización del inmueble.

Dijo que resulta inadmisible que el juez se apartare conscientemente del análisis del título base de la acción, focalizando indebidamente su atención en el hecho de la locación.

Explicó que tal decisión importa convalidar que por la mera utilización de un inmueble objeto de locación, el juzgador puede hacer abstracción de la habilidad del título con el cual pretende llevarse adelante la ejecución, lo que no corresponde.

Argumentó que si se inicia una acción ejecutiva fundamentada en un contrato escrito, no puede el juez sostener que se trata de una situación de hecho.

Por otra parte, señaló que tal circunstancia tampoco habilita al propietario para exigir el pago por la vía ejecutiva, si el documento que vincula a las partes, no establece esa posibilidad y/o exige condiciones determinadas para el cobro, en el caso, la emisión de una factura.

Planteó que, si la defensa en análisis solo puede fundarse en las irregularidades de que el título pueda adolecer en sus formas extrínsecas, tal lo señaló en el fallo el mismo magistrado, su rechazo solo puede fundarse en argumentación referida al título en ejecución, pero no en un hecho derivado del mismo como aquí terminó aconteciendo.

5. Seguidamente achacó al sentenciante la desnaturalización de las notas enviadas por el actor de fs. 76, 142, y 143. Señaló que el quiebre lógico en que incurrió el magistrado de grado se produce cuando tergiversa y desnaturaliza el contenido de lo que denomina "distintas notas enviadas por el locador a la locataria", de las que solo hizo indebido mérito al resolver la prescripción, pero sobre las que nada dijo al tratar la excepción bajo análisis, pese a que deviene indiscutible que las mismas integran el título.

Expresó que lo que en la sentencia se califica como "notas" en estricta verdad fueron ofertas de locación aceptadas que luego se constituyeron adendas o prórrogas del contrato original del 2006. Dijo que dichos documentos resultan "complementarios" del contrato de locación, que integran el título ejecutivo.

Reiteró que en el caso el contrato de locación estaba sujeto al cumplimiento de una condición suspensiva previa, por parte del locador, D. B., que era la emisión y remisión de las facturas correspondientes a cada vencimiento mensual.

Insistió con sustento en lo anterior que el título que invocó la parte actora para llevar adelante esta ejecución no reúne los requisitos de fuerza ejecutiva, porque debió estar integrado por el contrato de locación más las facturas emitidas por el locador, que hasta la fecha nunca emitió ni entregó.

Planteó con base en ello que si el juez consideraba que la emisión de la factura no constituía una condición

suspensiva debería haber fundado esa posición y no lo hizo.

Dijo que mal pudo el juez sostener que la factura no resulta "un requisito legal imprescindible para completar el título", cuando el contrato más la posterior conducta de las partes descalifica y contraría esa inexacta aseveración, al haberse expresamente estipulado por el propio locador que la emisión de la factura constituía condición de pago de los alquileres.

6. A todo lo expuesto adunó que también resulta carente de fundamento lo expuesto por el magistrado en cuanto considera que debería haber articulado una acción judicial para poder oponer la defensa de inhabilidad de título por la falta de emisión de la factura correspondiente por parte del actor, ya que dicha obligación no surge de ninguna norma vigente.

En el entendimiento que el título debió y debe estar integrado no solo por el contrato de alquiler y sus prórrogas, sino que también por las facturas por cada periodo de la locación, solicitó que se revea la cuestión, y se haga lugar la excepción de inhabilidad de título.

Respuesta: en su responde, la accionante solicitó el rechazo del agravio alegando que lo expuesto por la recurrente resulta una mera opinión contraria a lo resuelto, que no constituye crítica concreta y razonada.

A efectos de sostener lo decidido por el juez de grado, expresó que la defensa opuesta solo puede fundarse en las irregularidades de que el título pueda adolecer en sus formas extrínsecas, sin que sea posible cuestionar la causa de la obligación.

Dijo además que no constituye un planteo serio el hecho de que se haya negado la deuda, por cuanto en una verdadera autocontradicción, la ejecutada también planteó la excepción de pago parcial. A ello agregó que tampoco resulta ser un argumento serio que el pago no

fuera voluntario y correspondiera a un juicio en el que no era parte.

A continuación, señaló que la contraria reedita su argumento respecto a que la deuda es condicional a la entrega de las facturas, cuando ello no constituye un requisito legal imprescindible para completar el título en cuestión, tal lo resolviera el magistrado.

En relación a la condena respecto del el impuesto al valor agregado (IVA) explicó que es un impuesto que nace por la configuración del hecho imponible establecido en la ley, sin necesidad que un juez lo reconozca en una sentencia. Expresó que, si la sentencia condena al pago de alquileres y nada se dice del IVA, el impuesto igual se debe porque lo dice la ley. Con base en ello aseveró que la sentencia no resulta *extra petita* porque ordena su pago. Se explayó sobre el punto.

Con fundamento en que la demandada no acreditó la configuración de la falta de idoneidad del título ejecutivo, concluyó que los argumentos esbozados no resultan válidos para desvirtuar el acto jurisdiccional cuestionado.

B. Mediante su segundo agravio cuestionó el rechazo de la excepción de prescripción parcial, alegando un análisis superficial por parte del magistrado de grado de la defensa opuesta y la omisión del tratamiento de todas las cuestiones conducentes que oportunamente introdujo en autos para sostener su defensa.

Como fundamento de su queja achacó al magistrado haber tergiversado el alcance de las notas obrantes a fs. 76, 142, y 143 en contra de la ley al considerar que habrían postergado indefinidamente, y al solo arbitrio del locador, el comienzo del curso de la prescripción, teniendo como efecto la suspensión y/o interrupción *sine die* su curso.

Arguyó que no existe en autos constancia probatoria alguna que justifique que durante todo el período comprendido entre el 16/03/2011 (“nota” de fs. 143) y el 05/04/2019 (CD X. de fs. 46) el actor estuvo impedido de realizar, dentro del plazo legal, los actos idóneos para evitar que se extinga la acción, lo que constituye a su entender la demostración de que el locador desplegó un comportamiento omisivo que se evidencia poco diligente, desinteresado y negligente que no puede importar el enervamiento *sine die* de la operatividad de la prescripción.

Con fundamento en que el instituto en cuestión compromete el orden público y resulta indisponible para las partes, sostuvo que constituye un yerro pretender derivar de los mencionados instrumentos virtualidad para mantener subsistente la posibilidad del locador de accionar a su mera discreción, extendiendo eternamente las obligaciones del locatario. Invocó el art. 2533 CCCN. Señaló que el magistrado de grado soslayó la finalidad del instituto, y prescindió de sus postulados.

Dijo además que la decisión implica convalidar que su parte habría renunciado de manera anticipada a la prescripción futura lo que está prohibido. Y aclaró al efecto que no surge de ninguno de los instrumentos adunados al expediente que se haya renunciado a la prescripción o haya existido dispensa de la misma.

Alegó asimismo que el ordenamiento positivo presume la extinción de una acción cuando el titular no la ha ejercido en tiempo útil.

Luego, calificó de inexacta la consideración del magistrado en cuanto a que la obligación de pago pactada inicialmente en forma mensual se convirtió en un “compromiso” de pago a requerimiento del locador en el momento que fuere exigido por él. Arguyó que, en el mejor de los casos, la única conclusión que podría obtenerse de los instrumentos señalados sería que la

“obligación” de pago que era de plazo cierto mutó en una “obligación” de pago de plazo incierto y condicional.

Afirmó que pretender equiparar diferimiento del cumplimiento de la obligación de pago al solo arbitrio del locador, con suspensión del curso de la prescripción, importa una alteración grave del derecho que no está prevista en ningún ordenamiento jurídico aplicable.

Con base en lo dicho, sostuvo que el fundamento del rechazo de la excepción de prescripción es inadmisible, por cuanto importa el apartamiento por parte del juez de grado de toda la normativa vigente que determina la liberación del deudor por el transcurso del tiempo, afectando su derecho de propiedad.

A partir de lo expuesto peticionó se declare operada la prescripción de todos los períodos anteriores al 05/04/2017, aquellos que excedan el plazo de dos años a contar desde la intimación cursada por el actor con fecha 05/04/2019, conforme lo que expresamente solicitó.

A continuación, controvirtió la segunda línea argumental a la que, según su interpretación, equivocadamente recurrió el magistrado de grado para desestimar la excepción de prescripción concluyendo injustificadamente que reconoció mediante actos propios la existencia de la deuda, el alcance de la misma e incluso el monto adeudado.

Criticó que mediante un análisis sesgado a su entender concluyera el magistrado que se ha configurado reconocimiento en los términos del art. 2545 CCCN a partir de “la CD X. de fecha (22/12/2011), realizar los depósitos y contestar los informes requeridos por la justicia de familia”.

Explicó en relación a la consideración de la CD individualizada que constituye un absurdo extender sus eventuales efectos interruptivos a períodos locativos

posteriores porque no puede derivarse de aquella el reconocimiento de una deuda futura. Señaló que se trata de una carta documento del año 2011, por lo que por aplicación del art. 4027 del CCC dichos períodos están también prescriptos.

Dijo que conforme señalara al contestar la demanda, en el mejor de los supuestos esa carta documento pudo tener efecto interruptivo respecto cánones locativos anteriores a diciembre 2011, cuyo plazo de prescripción corrió con posterioridad varias veces.

Luego, en cuanto a la actividad judicial a la que el fallo le atribuye la calidad de reconocimiento, repitió lo expuesto previamente respecto a que su obrar consistió en el cumplimiento de una orden judicial, en un expediente en el que no era parte, y que, por tanto, no podía cuestionar.

Reiteró que considerar los depósitos realizados en los expedientes de familia como reconocimiento con efecto interruptivo de la prescripción resulta un yerro en que el sentenciante quedó incurso, ya que conforme lo señalara previamente solo obedeció disposiciones judiciales, sin que ello implique reconociendo obligación alguna. Señaló que inclusive el sentenciante de grado reconoce tal circunstancia al tratar la excepción de pago parcial.

Agregó por otra parte que, el magistrado no advirtió que los depósitos efectuados fueron imputados a períodos no alcanzados por la defensa de prescripción, ya que expresamente al deducírsela se aclaró que la misma no comprendía los cánones locativos correspondientes al período de dos años anteriores a la promoción de la demanda.

Explicó a partir de ello que no incurrió en contradicción alguna al interponer la excepción en tanto que el periodo sobre el cual se interpuso la excepción

de prescripción (anterior al 05/04/2017), no fue depositado en los autos que tramitan en el fuero de familia en extraña jurisdicción.

Indicó que ello implicó inclusive la aplicación de gravosísimas astreintes que hoy se mantienen por el hecho de no haberse depositado dichos períodos locativos, en virtud de considerar que estaban alcanzados por la prescripción.

A partir de lo expuesto, aseveró que no puede sostenerse válidamente que haya mediado consentimiento de su parte al efectuar dichos depósitos.

A continuación dijo que tampoco cabe considerar acto de reconocimiento a las respuestas de informes a la justicia de familia, dado que la participaron de la misma naturaleza que los depósitos -el cumplimiento de una orden judicial-.

Explicó que una respuesta de un oficio debe respaldarse en "documentación, archivo o registros contables del informante" (art. 400 CPCCCh), los cuales no contienen las defensas que pueden ejercitarse de los actos o hechos que de ellos resultan, y consecuentemente no era esa la oportunidad para oponer la prescripción (art. 2553 CCCN).

Argumentó que el reconocimiento de derecho es un acto jurídico y, en consecuencia, debe ser voluntario y realizado con el fin inmediato de adquirir, modificar o extinguir relaciones o situaciones jurídicas conforme lo dispone el art. 259 del CCCN. Se explayó en consideraciones en relación a los caracteres que deben de verificarse a los efectos de su configuración, para descartar que las respuestas brindadas constituyan una manifestación destinada a tener el efecto jurídico atribuido.

A la luz de dichas consideraciones, acusó al juez de grado de efectuar una interpretación rigorista y formal de tales respuestas de oficios judiciales,

presumiendo la existencia de una renuncia anticipada de las defensas que pueden deducirse en juicio, contrariando lo que nuestro ordenamiento no admite de acuerdo al art. 944 CCCN.

Dijo que ello violenta las garantías constitucionales de defensa en juicio y debido proceso.

Peticionó se admita el presente agravio, declarándose que el estricto cumplimiento de órdenes judiciales, no puede generar derechos a favor de otra parte y/o impedir ejercer el derecho de defensa en procesos posteriores.

C. Subsidiariamente, y para el caso que los agravios precedentes fueran desestimados, sostuvo la ineficacia interruptiva de los pretendidos reconocimientos, con fundamento en que fueron realizados con posterioridad al cumplimiento del plazo de prescripción de conformidad con lo dispuesto por el inc. II del art. 2537 CCCN que resulta de aplicación en autos.

Señaló que no existió ningún acto de esa naturaleza entre el 01/08/2015 y el 01/08/2017, ya que desde la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial la primera respuesta de oficio que existió se realizó el 13/10/2017 en los autos “M. L. N., E. c/ D. B., E. A., s/ compensación económica” (expte. n° 4594/2016), en trámite ante el Juzgado Nacional de 1° Instancia en lo Civil n° 92, la cual fue realizado prácticamente dos meses y medio después de haber transcurrido el plazo bianual (art. 2562 inc. c) CCCN).

Sostuvo que el juez soslayó que para que pueda operarse la interrupción de la prescripción el plazo de la misma no debe encontrarse vencido.

Dijo que por cuanto solo puede interrumpirse una prescripción en curso y no una ya cumplida, lo resuelto resulta suficiente para invalidar el fallo como acto jurisdiccional por no constituir derivación razonada del

derecho vigente con aplicación a las circunstancias comprobadas de la causa.

Por último, en cuanto a lo que respecta al punto, planteó que el reconocimiento de la obligación tampoco importa la renuncia a la prescripción ya ganada, por cuanto no puede suponerse que todo reconocimiento de una deuda prescripta lleve forzosamente esa intención. Argumentó que dicha renuncia no se presume y los actos que la prueben deben interpretarse restrictivamente.

Criticó que el magistrado desatendiera los argumentos en torno al requisito específico que el nuevo código de fondo en su art. 2535 impone en orden a quienes pueden renunciar a la prescripción ya ganada que opusiera al contestar la acción.

Con sustento en todo lo señalado solicitó se admita este agravio y se revise la sentencia recurrida.

Respuesta: a efectos de postular el rechazo del planteo, la contraria sostuvo que la demandada efectuó una particular interpretación de las normas, pretendiendo que la modificación contractual respecto de las condiciones de pago, implicaría la modificación de los plazos de prescripción, lo cual -según su entender- resulta un disparate.

Señaló, que tal lo indicó la propia demandada al agraviarse, las notas enviadas y tácitamente aceptadas conforman una modificación o adenda al contrato originario.

Partiendo de esa base, dijo que no siendo de orden público las normas relativas al pago o sus condiciones, las partes en uso de las facultades dispositivas que en materia civil les otorgan la ley, modificaron expresamente las condiciones de pago dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad, y con ello modificaron la fecha de vencimiento y en consecuencia la mora de la obligación.

A partir de lo anterior afirmó enfáticamente que, sin mora, no hay plazos que estén corriendo, razón por la cual, la prescripción planteada no puede prosperar.

En otro orden de ideas, y en cuanto a los actos a los que el juez les otorga el carácter de reconocimiento de la deuda con efecto interruptivo, planteó que resulta contradictorio que la ejecutada reconozca por un lado la existencia de la deuda y consecuentemente efectúe depósitos sin reserva ni planteo alguno ante la justicia del fuero de familia y por el otro, ante el reclamo efectuado en estos autos, señale que la misma se encuentra prescripta.

Argumentó que la obligación surgida del contrato de locación es indivisible en cuanto al acreedor, y por lo tanto no puede plantear la prescripción respecto del 50% exigido en la especie y cumplir el depósito del 50% del canon locativo respecto del reclamo de alimentos efectuado por la Sra. M. L.

D. Ya en su cuarto agravio, achacó al magistrado una postura ambivalente y contradictoria, por cuanto a la par que determinó que los montos depositados a causa de una medida cautelar serán tenidos en cuenta en el momento de practicar liquidación, asignándole efectos cancelatorios, rechazó la excepción de pago parcial.

Le resulta evidente que si el magistrado señaló que tales depósitos han de ser considerados, es porque a su juicio, de las constancias de la causa surge con certeza la existencia de un atípico acto productor de efectos cancelatorios vinculado al contrato de alquiler que sirve de base a la ejecución.

Refirió que los requisitos para oponer la excepción en el acotado marco del presente proceso, deben ceder cuando –como aquí- se abrió la causa a prueba, e incluso

se suspendió el llamado de autos disponiéndose medida para mejor proveer por la cual se requirió la totalidad de los expedientes donde los depósitos en cuestión fueron realizaos.

Adujo que la prueba del pago es amplia por definición y aseveró con base en ello que si logra acreditarse fehacientemente por otros meD., tal como ocurrió en autos, la defensa debe tener acogida.

Afirmó que en el caso al tratarse de transferencias efectuadas a causa de una medida judicial que ordenó un embargo tiene el mismo efecto cancelatorio. Refirió que la factibilidad de contar con un documento emanado del actor, resultaría una auténtica ficción, pero tal extremo no puede *per se* enervar la defensa, cuando el efecto propio del pago está reconocido en la sentencia en crisis.

Con sustento en lo expresado aseveró que el juez quedó incurso en un injustificado rigor formal que redunda en menoscabo del derecho de defensa en juicio, incompatible con el adecuado servicio de justicia.

Peticionó la recepción del agravio, y que en consecuencia se revoque el decisorio impugnado, admitiéndose la excepción de pago parcial, hasta la concurrencia de los montos depositados en los autos "M. L. N., E. c/ D. B., E. A., s/ compensación económica".

Respuesta: frente a tales argumentos la contraria recordó que la admisibilidad de la excepción de pago está supeditada al requisito ineludible de acompañar el documento emanado del acreedor que acredite el pago, conforme lo prevé el inc. 6) del art. 549 del código de rito, extremo que no se verifica en autos.

Señaló que los pagos que pretendió la ejecutada justificar como "Documento" fueron los realizados en los expedientes de alimentos en el marco del divorcio del actor con su excónyuge, en virtud del carácter ganancial

que tenían los alquileres, lo que no reviste tal carácter.

Planteó que, si la demandada pretendía justificar una excepción de pago parcial documentado, debió haber promovido un juicio de consignación de alquileres y con la sentencia definitiva de tal acción, acreditar el pago para justificar la excepción.

Por ultimo hizo alusión a los requisitos que debe tener el pago para revestir la virtualidad de extinguir la obligación, los que entiende incumplidos.

E. Subsidiariamente, y para el caso de que los agravios precedentes fueran desestimados, cuestionó la condena al pago de intereses.

Volviendo sobre el argumento de que en el caso que nos ocupa, la condición para el pago de la locación era la emisión de la factura correspondiente al canon o cánones locativos adeudados, y hasta la fecha de la presentación su cumplimiento no se verificó en autos, afirmó que no hay mora, por imposibilidad de pago.

Con sustento en ello, planteó que si no hay mora, tampoco se devengan de intereses.

Reiteró que fue el propio actor quien en sus notas solicitó la suspensión de los pagos, y expresó que no debería pagar hasta que él emitiera la correspondiente factura.

Aseveró que no habiéndose emitido factura por los períodos adeudados, mal pudo la sentencia considerar la imposición de intereses.

Peticionó que se resuelva que, hasta tanto no sea emitida la factura correspondiente, no se devengará interés alguno.

Respuesta: procurando el rechazo de la queja en cuanto a la imposición de intereses, la parte accionada señaló que el diferimiento del pago de la obligación no fue *in eternum*, sino hasta el requerimiento efectuado

mediante el envío de la CD X. del 05/04/2019 (fs. 46) cuya autenticidad ha sido reconocida a fs. 151, razón por la cual su imposición deviene acertada. F. Seguidamente objetó también la tasa dispuesta.

Sostuvo que el fallo incurre en un absurdo al determinar una tasa de interés que resulta aplicable a las deudas en pesos argentinos cuando la condena es en moneda distinta al signo nacional.

Argumentó que el interés sobre una suma de dinero extranjera debe indiscutiblemente tener y guardar relación con las operaciones relativas a esa moneda. Invocó precedentes de este tribunal en abono de su postura sosteniendo que se aplicó tasa pura.

Señaló que, no obstante, por imperio del art. 765 CCCN en el eventual supuesto de condena puede liberarse dando el equivalente en moneda de curso legal, la aplicación del interés condenado consagra un resultado exorbitante y confiscatorio respecto del perjuicio causado por la mora.

A efectos de ilustrar el perjuicio que alega, expresó que en el caso de que, pese a lo expuesto en el apartado anterior, se entienda que sí existió mora, y considerando que la misma comenzó a partir de la intimación del actor de fecha 05/04/2019 (CD X., fs. 46), y hasta el 01/11/2022 (fecha de la sentencia) la tasa activa del Banco Nación ascendió al 173,81%, toda vez que el interés punitorio del contrato es una vez y media la mismo, lo que determina una tasa de 260,71%.

Dijo que, por el contrario, siguiendo el criterio del precedente indicado (8% anual por todo concepto) que guarda relación con las tasas internacionales, en el mencionado lapso la tasa de interés en moneda “dura” resultó del 28,66%.

Con base en ello aseveró que ello significa que la tasa de interés en pesos prácticamente duplica a la

tasa de interés en dólares, lo que evidencia el agravio inferido.

Invocó el criterio de la Suprema Corte en cuanto a que toda afectación patrimonial superior al 33% deviene confiscatoria, para sostener que trasladando ese porcentual sobre la diferencia existente entre una y otra tasa se ve superado.

Sostuvo que si se condenó a pagar una suma en dólares no puede nunca pretenderse la aplicación de una tasa de interés propia de otra moneda, por cuanto implica una renuncia consciente a las facultades judiciales previstas en el art. 771 CCCN, mediante la cual pueden reducir intereses cuando –como cuando en el caso- la tasa fijada excede desproporcionadamente el costo medio del dinero.

Postulando el restablecimiento del equilibrio jurídico peticionó se disponga la aplicación de una tasa de interés acorde a la moneda de condena.

Respuesta: La contraria, a efectos de resistir el cuestionamiento señaló que el juez lo único que hizo fue respetar la tasa de interés pactada en el contrato que es ley para las partes. Señaló a su vez, que la contraria al contestar la demanda no cuestionó la moneda ni la tasa de interés aplicada, y tampoco planteó algún vicio de la voluntad en la suscripción del contrato.

Sostuvo luego que no corresponde efectuar dichos planteos en esta instancia, ni los relativos a la aplicación de los arts. 765 CCCN y 525 CPCCCh, ya que ello debía de hacerse al contestar demanda, momento que ha precluido.

Con base en ello dijo que el agravio debe ser rechazado.

G. La última queja versa sobre el rechazo del pedido de condena por pluspetición inexcusable, y temeridad y malicia.

Sostuvo la recurrente que la decisión no se encuentra suficientemente fundada, y las conclusiones conllevan a un apartamiento de las constancias de la causa y de la prueba aportada.

Dijo que este punto de la sentencia no fue resuelto mediante un razonamiento sano, y no constituye derivación razonada de las circunstancias de la causa ya que como único fundamento se sostuvo el rechazo de las excepciones.

Expresó que cada una de las excepciones tiene su fundamento y tratamiento en particular y nada tiene que ver con el pedido de pluspetición inexcusable y temeridad y malicia que el magistrado no analizó.

Dijo que constituye prueba del plus petición inexcusable, que la sentencia reconoce que ha realizado depósitos en los expedientes de familia, y pese a ello, el actor ha reclamado el presunto crédito total, cuando, en el mejor de casos, debió deducir las sumas embargadas en el proceso judicial "M. L. N., E. c/ D. B., E. A., s/ compensación económica".

Asevera de conformidad con ello que el juez reconoce lo que ya se abonó y que el actor demandó dichas sumas en exceso, cuando sabía que ya habían sido depositadas en los referidos autos.

Señaló que el actor tuvo activa participación en el referido expediente, desde que es demandado y en consecuencia tenía pleno conocimiento que, en cumplimiento del embargo ordenado en dicho expediente judicial, había depositado en esos autos el 50% de las sumas que aquí reclama.

Sostuvo que el art. 72 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, avala el acuse de plus petición inexcusable contra el Sr. D. B., aquí actor, por la suma de US$312.500 que aquí reclama y que ya se ha depositado,

con su pleno conocimiento, en los autos mencionados en jurisdicción de CABA.

Con fundamento en ello solicitó se revoque la sentencia en este aspecto y se haga lugar a la plus petición inexcusable acusada, con costas a la parte actora.

Con idéntico argumento, peticionó se revoque la sentencia haciéndose lugar también al acuse de temeridad y malicia, con expresa imposición de costas al actor.

Ratificó la reserva del caso federal.

Respuesta: la parte accionante señaló que los argumentos expuestos constituyen un descontento con la sentencia, sin que ello implique una crítica concreta y razonada del fallo.

Afirmó que tanto el rechazo del plateo de plus petición inexcusable como la temeridad y malicia, tiene por fundamento lo resuelto en los considerandos anteriores y es correcto por cuanto rechazó absolutamente todos los planteos de la demandada en base a una perfecta construcción lógica, resultando el fallo una derivación razonada del derecho vigente, con adecuada referencia a los hechos de la causa, y prueba, insusceptible de ser descalificada como acto jurisdiccional.

Expresó que pretender que se cumpla un contrato suscripto por las partes, no puede transformarse lisa y llanamente en una conducta temeraria.

Agregó a ello que la temeridad o malicia además se debe dar dentro del proceso, cuestión que en autos claramente no aconteció, en lo que a su parte respecta.

Luego, refirió que, aunque no lo requirió, la temeridad o malicia podría haberle cabido a la demandada que realizando un abuso de su posición dominante, jamás realizó un ofrecimiento a los fines de poder conciliar

las actuaciones, aprovechándose de su inferioridad de condiciones para esperar el proceso.

Tratamiento:

La CSJN ha precisado que el juez no solo tiene la facultad, sino el deber de discurrir los conflictos y dirimirlos según el derecho aplicable, calificando autónomamente la realidad fáctica y subsumiéndola en las normas jurídicas, con prescindencia de los fundamentos que enuncian las partes (CSJN, en autos: "Rubbio c. Filippini", de fecha nov. 17.1994, publicado en E.D., 16/5/95), a lo que agrego que ello es así, con el doble límite que impone el efectivo ejercicio de derecho de defensa y la igualdad de armas de las partes.

En primer lugar, de la atenta lectura de los antecedentes del caso, las sucesivas presentaciones efectuadas en este trámite judicial, como en los tramitados ante el fuero de Familia, donde el aquí actor sería demandado y la aquí demandada o tercero ajeno a la litis, advierto que las partes, en el marco de la autonomía de la voluntad, plenamente capaces y comportándose como hombres de negocios, han concertado un contrato de locación de inmueble en esta ciudad, modificando luego algunos de sus términos, de mutuo acuerdo, como asimismo su prórroga en varias oportunidades hasta finalizar con la entrega del inmueble en enero del año 2020, todo ello en el marco de ejercicio de sus derechos, en la conveniencia mutua de dichas modificaciones y acuerdos, que, luego, ante la falta de acuerdo suscitada por el agravamiento de sus condiciones, pretendieron, ya en sede judicial, encorsetar dichos acuerdos en figuras legales procesales o de fondo, desatendiendo, ambos, las consecuencias jurídicas de las decisiones adoptadas en el marco de la autonomía de la voluntad.

Aquello que una vez les convino, dejo de convenir y ante la falta de consenso, acuden al tercero, justicia, a fin de que dirima sus diferencias, procurando que las consecuencias jurídicas de aquello que alguna vez fue consenso y convino a sus intereses, ahora recaigan sobre el contrario.

Y me refiero a ambas partes, tanto el actor como el demandado. Ambos procuran, echando mano de los institutos de procesales y legales (prepara vía ejecutiva, prescripción, apremio, etc.) que el ordenamiento jurídico pone a su disposición, a fin de procurar la ventaja que no han logrado en el marco del consenso negocial.

Es por ello que a fin de resolver los agravios, valoro especialmente la actitud asumida en forma extrajudicial y judicialmente. Es que cabe preguntarse, ¿de qué hablamos cuando valoramos la conducta de las partes? El juez al resolver, debe observar la conducta evidenciada por las partes en el transcurso del proceso, de modo tal de poder extraer conclusiones, si hubiere resultado de algún modo incriminatoria en su proceder, sea obstaculizando el proceso, o sea faltando a los deberes de lealtad, probidad y buena fe. Asimismo, se ha interpretado que "si bien las partes no tienen la obligación procesal de responder o de mantener ante el juez una conducta inspirada en franca colaboración hacia su adversario o hacia el tribunal, el singular modo en que se comporten, sus silencios, sus contradicciones o falsedades pueden tener influencia probatoria, Examinado bajo la óptica del sentido común" (CNCom., Sala A, 3-7-2003 JA 2003IV-504).

De las actuaciones tenidas a la vista, y prueba producida y manifestaciones efectuadas por ambas partes en sus respectivas presentaciones, aún en los mismos agravios y su respuesta de parte de la accionante, tengo

por reconocido y que a su respecto no existe entre las partes controversia, en cuanto: 1) el contrato de locación, vigencia, valor del alquiler, fecha de inicio y fecha de entrega del inmueble; 2) la nota por la cual el actor solicita que NO abonen los alquileres hasta tanto los requiera, no estando en mora en el pago su inquilino, y la simultaneidad de dicha nota, que carece de fecha y lugar de emisión y de presentación, pero no esta controvertida, con 3) los depósitos judiciales correspondientes al 50% del valor de los alquileres efectuados por la aquí ejecutada en los expedientes donde el actor se encontraba demandado en el fuero de familia, siendo quizás ello, la razón de los "problemas personales" por los que se encontraba atravesando, 4) está reconocido por ambas partes que la primera manifestación fehaciente del requerimiento de pago de los alquileres, y, por ende el fin de la condición suspensiva impuesta unilateralmente por el actor, fue la Carta Documento X. del 05/04/2019 (fs. 46).

Y lo dicho, es interpretado bajo las disposiciones y principios generales del derecho, el principio de buena fe, las reglas de interpretación de los contratos, la teoría de los actos propios.

En efecto, es sabido que todo contrato -sea cual fuere su naturaleza- debe celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo a lo que las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión, de modo que, más que al sentido literal de los vocablos empleados, debe entenderse al propósito o intención común de las partes contratantes, para lo cual es menester valorar las particulares circunstancias que rodearon a la estipulación -sus antecedentes y conductas sobrevinientes-, en orden a reconstruir el contexto negocial que motivó la expresión de voluntad común en los términos que se pretenden desentrañar ("P., R. A. c/ Neuquén, Provincia del s/ cumplimiento de contrato",

P. 304, XXIV, 06/03/2001, Fallos: 324:606, disidencia parcial del Dr. E. Moliné O'Connor).

La regla principal es que el contrato debe interpretarse conforme a la "intención común de las partes" y al principio de la buena fe (art. 1061). La “buena fe” se postula, en el CCCN, en un principio clave, aplicable en general a todo ejercicio de los derechos, así lo prevé el art. 9, y, muy especialmente, a los contratos. Incluye tanto la buena fe en el sentido de un comportamiento leal (buena fe objetiva), como la denominada “buena fe-creencia” (subjetiva), que incluye la llamada “apariencia creada”. Los contratos obligan “no solo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor” (art. 961 del CCCN).

Así, ya en la regulación propia a la interpretación del contrato, en el caso, en el momento de su ejecución, el art. 1061, insiste en que debe interpretarse conforme a la intención común de las partes y el principio de buena fe. Y en miras a la interpretación de los contratos, de sus efectos, debe efectuarse una "interpretación contextual", esto es, que las cláusulas de un contrato se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndoles el sentido apropiado al conjunto del acto (art. 1064), vale decir, interpretando el contrato como un todo coherente, armónico y orgánico, como lo ha indicado la jurisprudencia, en función a las conductas asumidas por las partes en forma precontractual y poscontractual, a los usos y costumbre,

A fin de resolver, tengo presente: (i) las circunstancias en que se celebró el contrato, incluyendo las negociaciones preliminares; (ii) la conducta de las partes, incluso la posterior a su celebración; y (iii)

la naturaleza y finalidad del contrato (art. 1065). Así, las negociaciones previas y contemporáneas a la celebración del contrato y la conducta posterior de las partes asumen relevancia interpretativa convirtiéndose en una verdadera "interpretación auténtica", rubricada por la propia conducta anterior, coetánea y posterior de las propias partes contratantes, que atiende además al contexto de circunstancias fácticas en que se desenvuelve el contrato.

También tengo presente la regla de "protección de la confianza", es que la interpretación que se efectúe del contrato (su celebración y ejecución) debe proteger la confianza y la lealtad que las partes se deben recíprocamente, siendo inadmisible la contradicción con una conducta jurídicamente relevante, previa y propia del mismo sujeto (reconoce así el CCCN expresamente la doctrina de los "actos propios", art. 1067 del CCCN).

Lo que me lleva, a la teoría de los actos propios, y es que nadie puede ponerse en contradicción con sus propios actos ejerciendo una conducta incompatible con otra anterior, deliberada, jurídicamente relevante y plenamente eficaz, máxime cuando ellos fueron producto de una determinada actitud legal y procesal válidamente adoptada en su oportunidad. Entonces, advierto que ambas partes contratantes, han prorrogado – informalmente y en el marco de la autonomía de la voluntad- el contrato de locación que las uniera, aún sin emisión de facturas de parte del locador y sin que se abone el valor del alquiler, manteniendo la ocupación y los efectos del contrato.

Bajo la lente de estos principios es que abordaré los agravios y la existencia o no de arbitrariedad o error en la sentencia recurrida

En cuanto a la inhabilidad de título, que insiste la recurrente, con los fundamentos expuestos en la oposición de demanda, sustentada en la falta de

completitud del título, su no ejecutoriedad no solo por estar, la obligación del deudor, sujeta a condición suspensiva impuesta por el acreedor, sino ante la falta de emisión de las respectivas facturas por cobro de alquileres, oportunamente intimado por carta documento, la cual se constituye en el antecedente de la nota por la que se impone la condición suspensiva del pago de los alquileres.

Es sabido que puede darse el supuesto de que para que un título sea ejecutivo sea necesario que se cumpla una condición, y en el caso de autos, podría haber sucedido ello, en el supuesto de que el actor hubiera iniciado el trámite de apremio con anterioridad a haber requerido el pago de los alquileres, oportunamente suspendidos por él mismo, en un acto voluntario, unilateral y aquí reconocido en cuenta a sus efectos jurídicos. En ese caso, podríamos hablar de un título incompleto, pero ante el requerimiento del locador (por carta documento X. del 05/04/2019), del pago, se ha cumplido la condición suspensiva. Apareciendo la afirmación del actor, a fin de preparar la vía ejecutiva, de que el locatario exhibe cómo último recibo de pago de alquileres, el correspondiente al mes de octubre de 2011, como una contradicción con sus propios actos y una falta al deber de buena fe. ¿Cómo utilizar su propia decisión de suspender la obligación de su deudor, en contra de su cocontratante a fin de tener por completada la vía de apremio? Y en contrapartida ¿Cómo pretender el deudor, que aceptó la no emisión de facturas de su acreedor, que ello hace a un título incompleto para su ejecución? Cuando bien pudo, si así entendía que correspondía, incluirlo en las sucesivas negociaciones de las prórrogas contractuales o plantearlo judicialmente. Ambas conductas son

contradictoria e improponibles, faltan al deber de buena fe y confianza contractual.

Comparto la postura asumida por mucha jurisprudencia, en cuanto a que si bien en el proceso ejecutivo, en atención a su escueto marco de conocimiento, no cabe discutir, en principio, la causa del título, ello es un principio que admite excepciones. Por ello comparto la doctrina y jurisprudencia traída al respecto por el recurrente, pero que no entiendo aplicable al caso, en razón de las conductas asumidas por las partes que he descripto con anterioridad y sobre las que seguiré abordando en mi voto.

Así, se ha resuelto que puede discutirse la causa, siempre y cuando no se afecte la esencia ejecutiva del proceso, su sumariedad (*cf*. C. 8ª Civ. y Com. Córdoba, 09.02.1987, "The National Bank of Boston c. Antonelli, Aurelio A.", LL 1988-C, 666.;) por ello si la prueba de la realidad subyacente fuera fácilmente acreditable debe admitirse la discusión causal (*cf*. CCiv. y Com. Junín, 19.03.1994, "Distrigar S.A. c. Martínez, Alfredo", JA 1995-III-422). También se ha aceptado la revisión causal si se advierte un ejercicio abusivo de los derechos del acreedor ya que no puede un tribunal de justicia soslayar su ponderación sobre la base de consideraciones formales (*cf*. CNCiv., sala F, 29.12.1995, "Compañía Financiera Atari S.A. c. Oesterheld, Wolf B.", Abeledo Perrot On Line, Lexis nº 1/4306) y la Corte Suprema de la Nación se ha referido al "exceso ritual manifiesto", y sostuvo que "...el carácter limitativo de las excepciones en los juicios ejecutivos no puede llevarse al extremo de consagrar un exceso ritual manifiesto, incompatible con el ejercicio del derecho de defensa..." (CSJN, 08.03.1983, "Burman, Leonardo c. Alvarez, Joaquín", Fallos 305:226 - LL 1983-B, 445. *Cf*. Id. El criterio del precedente "B." ha sido recientemente

reiterado, entre otros, *in re*: CSJN, 06.05.2008, "Fecred S.A. c. Mazzei, Osvaldo Daniel", Fallos 331:1040; CSJN, 18.12.2007, "Longobardi, Irene Gwendoline c. de Educación Integral San Patricio S.R.L.", Fallos 330:5345 - LL 2008-B, 43). Antecedentes citados en "Defensa causal y juicio ejecutivo" por IVÁN G. DI CHIAZZA (Agosto de 2011 www.saij.jus. gov.ar Id SAIJ: DACF110038).

Aplicado ello al caso, entiendo que las partes han permitido la averiguación o procedencia de la causa de la obligación, desde el mismo escrito de inicio donde se han brindado explicaciones respecto a las conductas asumidas contractualmente durante la vigencia de la locación y en este sentido, le asiste razón al recurrente, en cuanto a que la excepción ha sido rechazada en forma dogmática por el juez de grado.

Ahora bien, en lo que hace a la inhabilidad de título planteada, por no haber sido este integrado con las respectivas facturas emitidas por el acreedor, debo señalar que la jurisprudencia traía por el recurrente, no resulta aplicable al caso, por cuanto en ese antecedente, la condición se había pactado contractualmente como integrando el contrato y el título. Es decir, las partes en el mismo instrumento contractual acordaron una condición resolutiva, que completaría el título (acta de consorcio), no es el caso de estas actuaciones, por cuanto del contrato y sus prórrogas no surge la exigencia de emisión de factura como condición de cumplimiento de la obligación de pago del deudor.

La exigencia de emisión de factura, es una exigencia legal, lo mismo que el impuesto al valor agregado, la base imponible, las consecuencias de su pago o no pago y la posibilidad de afectar el mismo a crédito fiscal. Ello no esta en discusión en el caso,

que el actor deba emitir factura, o que para hacerse acreedor del pago del IVA –por traslación de dicho impuesto del locatario frente a la AFIP), primero debe emitir la respectiva factura.

En este sentido, sostengo: "..la factura no tiene carácter constitutivo de derechos, sino que implica una mera liquidación de las cuentas que corresponden a un negocio previo (CNCom, esta Sala, "P. SA c/ S. SA", del 04/09/14; "S. SRL c/ C. M. SA", del 25/08/16, entre otros). Es decir: las facturas no son instrumentos autónomos, ni son las que dan génesis al "contrato" en cuya ejecución se procede, sino simple prueba de ese contrato -de existencia precedente- y de su cumplimiento en los términos que surjan de tales instrumentos (Cámara Nacional Comercial Sala C, 07/07/2020, autos "PROMED SAN LUIS S.A. c/ ORL MEDIC S.A. s/ ORDINARIO" (expediente n° 20174/2014; Juzgado n° 2, Secretaría n° 3).

Por ello, propondré al acuerdo, el rechazo del agravio y la confirmación del rechazo de la excepción de inhabilidad de título.

En cuanto a la prescripción planteada, en extenso análisis respecto a la posibilidad de su ocurrencia en forma parcial, a su debida interposición temporal ya extrajudicialmente en sede de los trámites en el fuero de Familia, como en la Carta Documento de fecha 22/12/11, la procedencia o no de interpretar la renuncia a la prescripción ganada y demás fundamentos, que tengo presentes para resolver, diré que el instituto de la prescripción es de interpretación restrictiva, que en caso de duda, corresponde estar a favor de la vigencia del derecho que se reclama y que a fin de evaluar su procedencia, también aplica el principio de buena fe y la teoría de los actos propios, ya nombradas.

Sabido es que la iniciación del curso de la prescripción ocurre cuando el titular pueda hacer valer,

a través de la demanda correspondiente el poder jurídico que el ordenamiento legal le confiere (Arean, B en Bueres-Highton, Cód.Civil, t.6-B, pág. 601; Borda, G., ”Tratado de derecho Civil, Obligaciones, 9na. edición T.II, nro. 1012, pág. 12; Spota A, “Tratado de derecho civil”, t.I, parte General, Vol.3.8, pág. 223/7 cita Santos Cifuentes “Cód. Civil…”, T.VI, pág. 357, ed. La Ley-2011), en el caso, el actor no podía iniciar el reclamo de pago de aquellos que voluntariamente suspendió, hasta cumplir con la interpelación fehaciente y constituir en mora a su deudor. Sobre esto volveré al analizar la mora y el curso de los intereses.

Ahora bien, la prescripción liberatoria es un modo de extinción de las obligaciones del deudor, de las acciones que confieren ciertos derechos y situaciones jurídicas subjetivas, derivada de la inacción por parte de su titular durante un tiempo fijado por la ley (“Tratado del Derecho de las Obligaciones”, Julián Emil Jalil-E. Magri, página 673).

Arguyó que no existe en autos constancia probatoria alguna que justifique que durante todo el período comprendido entre el 16/03/2011 (“nota” de fs. 143) y el 05/04/2019 (CD X. de fs. 46) el actor estuvo impedido de realizar, dentro del plazo legal, los actos idóneos para evitar que se extinga la acción, lo que constituye a su entender la demostración de que el locador desplegó un comportamiento omisivo que se evidencia poco diligente, desinteresado y negligente que no puede importar el enervamiento *sine die* de la operatividad de la prescripción.

Sin embargo, no logra mostrar la arbitrariedad del juez de grado en cuanto al valor jurídico otorgado a los pagos (depósitos) efectuados, durante el curso de dicha prescripción, en los trámites ante el fuero de familia por distintos periodos locativos, principalmente a los

fines interruptivos, los efectuados entre agosto de 2017 y agosto de 2019, ni el valor de las notas y prórrogas del contrato de alquiler, la continuidad en la ejecución de dicho contrato, es decir, no se hace cargo de su propia conducta.

Es cierto que el reconocimiento de la obligación por el deudor no importa la renuncia a la prescripción ya ganada, pues no puede suponerse que todo reconocimiento de una deuda prescripta lleve forzosamente esa intención; la renuncia no se presume y los actos que la prueben deben interpretarse restrictivamente. Se pueden reconocer los hechos que sirven de fundamento a la demanda y oponer al mismo tiempo la prescripción. El reconocimiento ni recae sobre el derecho, ni constituye una confesión de este último. Pero a los fines de determinar la operatividad de la prescripción, los reconocimientos de la obligación, deben complementarse, o integrarse con las conductas negociales y de pago (parcial y por orden judicial) asumidas por las partes, el pedido de suspensión de la obligación, luego las prórrogas del contrato, el mantenimiento de la ocupación, la omisión de reclamar con claridad en los términos de las obligaciones asumidas, la falta de consignación o requerimiento de emisión de facturas, las conductas deben ser analizadas en su contexto y de manera integrada.

Si bien el Código Civil dispone claramente que el juez no puede declarar de oficio la prescripción, una vez que ella ha sido opuesta como defensa, a él le corresponde determinar cuál es la naturaleza de la relación jurídica, cuál el plazo aplicable aún frente al error en que hubieren incurrido las partes, la existencia actos suspensivos o interruptivos de su transcurso. Y no se trata en tal supuesto de sustituir los hechos, ni de apartarse de los términos de la litis, sino de decidir cuál es la norma aplicable, facultad que

es irrenunciable para el juzgador, de conformidad con el principio "iura curia novit" (cita CNFed. Civ. y Com., Sala I, 07/08/1992, La Ley, 1993-D, 54 - DJ, 1993-2-810 – cita de Santos Cifuentes, “Cód. Civil…”, T.VI, pág. 357, ed. La Ley-2011).

Así, el juez de grado ha entendido que ha operado, de parte del deudor, el reconocimiento como acto voluntario de interrupción del curso de la prescripción, en los términos del art. “ARTÍCULO 2545. Interrupción por reconocimiento. El curso de la prescripción se interrumpe por el reconocimiento que el deudor o poseedor efectúa del derecho de aquel contra quien prescribe”.

Y concuerdo, en el caso, con dicho análisis jurídico, por cuanto aún cuando la parte insista en que los depósitos del 50% del valor de los alquileres efectuados en sede judicial, lo hayan sido por orden judicial –no voluntariamente- y a fin de no encontrarse incursa en desobediencia judicial, nada debe el oficiado depositar si ninguna acreencia existe. No hay desobediencia judicial, si lo requerido es de imposible o improcedente cumplimiento. De estar convencida de que nada debía, nada habría cumplido. Que sea bajo orden judicial, no le quita, en el caso, la nota de voluntariedad, y aún cuando en esos trámites también dejó planteada la prescripción ahora opuesta.

Es contradictoria, y por ello pierde credibilidad, la defensa opuesta en cuanto la prescripción por inexistencia de actos interruptivos de su curso, sosteniendo la obligatoriedad de los depósitos, sin que ello implique reconocimiento de deuda y la articulación de excepción de pago parcial donde se reclama por el reconocimiento de los efectos jurídicos de dichos depósitos como pago de sus obligaciones, parciales.

Es que el origen de tales contrariedades es el anunciado al comienzo de mi voto, las partes pretenden

distraerse de las consecuencias jurídicas de las decisiones adoptadas prejudicialmente y en el marco de la autonomía de la voluntad, procurando ahora encorsetar en normas de fondo y de forma dichas conductas, a fin de repeler las acciones o de reclamar cuestiones que no corresponde, como seguidamente se analizará.

En cuanto al pago, ¿hay pago parcial? Primero comenzaré afirmando que debe hacerse lugar al allanamiento parcial efectuado por la ejecutada recurrente, otorgándole al mismo, todos los efectos jurídicos que corresponden.

Ahora bien, por los mismos motivos que la demandada no puede pretender la prescripción de su obligación, la actora tampoco puede pretender la inexistencia de pagos parciales, los que reconoce en cada trámite judicial, no solo en cuanto al periodo de alquiler al que se imputa, sino en su cuantía también.

El pago es el cumplimiento de una obligación, la realización del deber jurídico que pesaba sobre el deudor, el cual se materializa en la satisfacción del interés del acreedor y la correlativa liberación del obligado (art. 865 CCCN). Aún no siendo relevante para resolver el agravio, tengo presente que no desconozco la diferencia doctrinaria en cuanto a que si el pago es un acto jurídico unilateral (Llambías/Bueres) o bilateral (Compagnucci de caso), siendo en una u otra postura valorada la intervención del acreedor como indispensable o no, el tema es que aún participando de la postura que entiende al pago como un acto jurídico unilateral, reconozco que para que surta los efectos jurídicos que se le pretenden, como extinción de la obligación, debe ser un pago integral, con las características de identidad e integralidad. Y es en virtud de dichas notas que, resulta cierto que el acreedor, en términos contractuales normales, no esté obligado a recibir pagos parciales, pero también es

cierto que es una excepción a dicha premisa, el caso de las obligaciones con prestaciones periódicas, que por lógica conservan su independencia siendo legítimo el pago de algunos periodos sin que el acreedor pueda válidamente negarse a recibirlos.

Ahora bien, el actor, en su demanda, ha reclamado todos los períodos al cien por ciento de su monto, aún sabiendo de los depósitos judiciales por algunos periodos locativos, afirmando, casi diría con descaro, que no está obligado a aceptar pagos parciales y que dichos pagos no valen como modo de extinción parcial de la obligación, por cuanto no hay documento emanado del acreedor. Y digo descaro, porque habiendo participado en los trámites judiciales en el fueron de Familia, con la misma asistencia letrada, contestado traslados, etc., ¿Cuál sería su pretensión? ¿un enriquecimiento sin causa?, su locatario paga allá el 50 por ciento del canon locativo y aquí el cien por ciento? Es decir, habría periodos de alquileres donde la ejecutada debería soportar la condena de abonarlos una vez y media, ¿solo porque el acreedor no debe aceptar pagos parciales y no hay documento emanado de su parte? El derecho no permite ni legitima el abuso del derecho, si se me permite la redundancia.

La excepción de pago parcial debe prosperar, por que así lo impone un estricto sentido de justicia, el apartamiento del rigor formal o exceso ritual manifiesto, ya sancionado desde el precedente "Colalillo" por nuestra CSJN, por no permitirse el abuso del derecho y, por cuanto en este aspecto, la sentencia deviene arbitraria por contradicción y dogmática en sus fundamentos, asistiendo razón al recurrente. Advierto que el juez de grado rechaza la excepción por cuestiones formales, rituales y literales, pero condena descontar los depósitos en oportunidad de practicar liquidación, entonces cabría preguntarse, si para el juez no son

pagos, porque se descuentan de las acreencias del actor. Allí entiendo la contradicción que debe ser subsanada en esta instancia y así lo propondré al acuerdo.

En cuanto a la mora, el recurrente se agravia de la condena impuesta por el juez de grado a que cada periodo devengará intereses desde que es debido, determinando la existencia de mora automática en el caso, la convencionalmente acordada por las partes en el contrato de locación.

Sin embargo, tal resolución deviene errónea y paso a explicarme, para ello retomaré cuestiones básicas del instituto. Es sabido que la mora misma es la situación anormal de atraso en el cumplimiento por la que atraviesa una obligación exigible cuando por causa atribuible, el deudor no satisface oportunamente la expectativa del acreedor (Jalil-Magri, obra citada, página 364). La mora supone el incumplimiento material relativo (retraso) atribuible al deudor y se diferencian dos tipos de mora, la automática (*ex re*) que no requiere intimación fehaciente previa y la *ex personae* que si requiere de un paso previo, es que el acreedor, para constituir en mora al deudor, debe mediante un acto jurídico no formal, unilateral exigir el pago. Así, la mora *ex personae* tiene carácter recepticio y debe contener un requerimiento categórico hacia el deudor, apropiado, coercitivo, circunstanciado, y existir una prestación pendiente, aún de posible de cumplimiento y, en las prestaciones bilaterales debe mediar cumplimiento por parte del acreedor.

Al requerirse el acto previo por parte del acreedor, una interpelación, el transcurso del tiempo no constituye morosidad alguna por parte del deudor incumplidor.

Si bien en el contrato de locación las partes acordaron que la mora era automática "*ex re*", luego se modificó a mora "*ex personae*" mediante nota (fs. 27 y vuelto a

reconocer en la contestación de agravios ID 921821), por la cual expresamente informa a su deudor la suspensión del pago, hasta su requerimiento, no encontrándose en consecuencia en mora. En esto coinciden ambas partes y el propio juez en su sentencia, aunque luego, en el resolutorio dispuso que los intereses se devengarán desde que cada período es debido. Por ello propondré hacer lugar al agravio y revocar en este punto la sentencia de grado.

Es que en el caso, se modificaron las condiciones de pago y en consecuencia, los efectos propios de la mora. Por ello, no es controvertido que la mora, comienza con el requerimiento del pago del acreedor, quien unilateralmente, suspendió tal obligación, así entiendo que la mora comienza con la recepción de la carta documento de fecha 05/04/2019, recibida con fecha 09/04/2019 (fs. 46) porque es la primera oportunidad, acreditada en el caso, donde luego de manifestar la suspensión del pago, este fue requerido. Todo lo que afirma en la demanda y distintos escritos la parte actora, respecto a haber requerido el pago en anteriores oportunidades, no ha sido acreditado ni intentado acreditar, aun cuando el tramite fuera abierto a prueba, por ello, la mora será desde esa fecha hasta el efectivo pago.

Ahora bien, también se solicitó en el escrito de oposición de excepciones, la modificación de la tasa de interés, petición que aun cuando no se encuentra en la sentencia de grado, aparece como rechazada, al haber el juez de la instancia de grado, dispuesto que las sumas adeudadas llevarán la tasa de interés acordada en el contrato de locación (interés punitorio de una vez y media la tasa activa del BNA para descuento de documentos comerciales, diario).

Procurando el rechazo de la queja en cuanto a la imposición de intereses la parte accionada señaló el

actor que el diferimiento del pago de la obligación no fue *in eternum* sino hasta el requerimiento efectuado mediante el envío de la CD X. del 05/04/2019 (fs. 46) cuya autenticidad ha sido reconocida a fs. 151, razón por la cual su imposición deviene acertada.

El Código establece para los intereses punitorios, que rigen las normas que regulan la cláusula penal, pudiendo los jueces reducir las penas teniendo en cuenta todas las circunstancias que rodean la obligación principal incumplida, (art.794 CCCN), norma que sigue el criterio de su antecesor en el Código Civil (art. 656 del C.C.).

Entiendo que, al haberse concertado una moneda de pago de los alquileres -dólares estadounidenses-, que en nuestro país, desde el primer periodo locativo (año 2006) hasta el último (año 2020) ha ido aumentando, siendo objeto de numerosas actualizaciones, distintos valores (algunos oficiales, otros no) y de restricciones para su compra o venta, debe aplicarse una tasa de interés puro, que tradicionalmente ha sido estimada entre el seis y el ocho por ciento anual. En efecto, respetando la doctrina económica del fallo, el principio de no despojo ni del patrimonio del acreedor ni el del deudor establecido por la CSJN en el caso “San Luis”, debe desestimarse la procedencia de una tasa de interés bruto, que incluya la prima por depreciación de la moneda, pues de lo contrario se compensaría al acreedor doblemente por ese concepto, conforme facultades de reducción de los intereses dispuesta por el ordenamiento de fondo.

Por todo lo expuesto, corresponde hacer lugar al agravio, en los términos señalados y así lo propondré.

Finalmente, en la contestación de demanda se requirió que la ejecución se promueva por el equivalente en moneda nacional (art. 525 del CPR), lo que no fue proveído en el auto de fs. 168, aún cuando así lo afirme

el recurrente, aunque sí fue proveído con 21/11/2019 y se encuentra firme y consentido la aplicación del art. 765 del CCCN al caso, por lo que no habiendo sido modificado en la sentencia de grado, deberá estarse a las disposiciones del mencionado artículo.

La pluspetición y multa por temeridad y malicia:

Se entiende por pluspetición, la pretensión que excede los límites del derecho reconocido en la sentencia, y en atención a cómo se resolvió en la instancia de grado, y en el presente voto, entiendo que no se dan los requisitos de su procedencia. Es que debe existir malicia, temeridad o negligencia grave en la petición del actor, pedir más allá de lo que por derecho le correspondía. Tampoco se da en el caso el presupuesto de que el demandado, deudor, haya reconocido el monto por el cual prospera la demanda. Por ello rechazo la petición y así lo propongo al acuerdo.

En cuanto a la multa dispuesta por el art. 45 del CPr. diré que este instituto se trata de un delicado instrumento que trasciende el mero interés individual de quien ha triunfado en el pleito y que apunta a la mejor administración de justicia, por lo que exige un uso prudente. Repárese que la actuación en el proceso según el deber de lealtad, probidad y buena fe, tiene como contrapartida la temeridad y malicia, esto es la actuación sin medir las consecuencias con el objeto de causar un perjuicio. Actuar con temeridad y malicia suponen una conducta mañosa, una maniobra desleal, realizar articulaciones de mala fe y sin apoyo jurídico o fáctico alguno y además en forma reiterada lo que supone sin lugar a dudas que no obedecen a un simple error o a distintas posibilidades que brinda una jurisprudencia divergente sobre el punto, o a nuevos enfoques susceptibles de hacerla variar, sino que trasuntan claramente dolo procesal.

Ya he sostenido en otras oportunidades que desde tal perspectiva no resulta suficiente, para calificar

una conducta como temeraria, el elemento objetivo representado por la falta de fundamento o por la injusticia de la pretensión o de la oposición. Es además necesario el factor subjetivo que se manifiesta a través de la conciencia de que tales circunstancias concurren en el caso concreto. La malicia es la conducta procesal que se manifiesta mediante la formulación de peticiones exclusivamente destinadas a obstruir el normal desenvolvimiento del proceso o retardar su decisión. No encuentro en la actitud de la parte accionante, aún con las salvedades que he desarrollado al comienzo de mi análisis, el comportamiento subjetivo que permita la aplicación de la multa solicitada, ni por temeridad y malicia, ni por pluspetición inexcusable, por ello rechazo el agravio.

VI. Recursos interpuestos contra la regulación de honorarios:

La parte demandada recurrió la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes tanto en representación de la actora como de la demandada, por resultar dichos emolumentos, excesivamente altos.

Planteó, por una parte, que a los letrados de la parte actora se les reguló por los trabajos realizados en la primera etapa del proceso en conjunto el 10% del monto que surja por capital e intereses en la liquidación a practicarse, superando el tope máximo que por dicha etapa autoriza la ley arancelaria.

Explicó que de la interpretación de los arts. 39 y 6 de dicha norma, quien representó a la parte vencedora tiene derecho en un juicio ejecutivo en el que se deducen excepciones a un mínimo de 9,9% (11% - 10%) y un máximo de 18% (20% - 10%), lo que arroja un promedio de 13,95%, siempre hablando de ambas etapas.

Dijo que esos guarismos deben dividirse por mitades, al tratarse de dos etapas, por lo que por la primera de ellas el mínimo es de 4,95% (9,9% / 2) y un

máximo de 9% (18% / 2), lo que arroja un promedio de 6,97 (13,95% / 2).

En función de ello, señaló que al regularse a los tres profesionales de la actora un total de 10%, se supera el tope máximo de la primera etapa (9%).

Por otra parte objetó la regulación de honorarios en favor del Dr. L. I. M. en el 1%, aduciendo que no existió de su parte actividad profesional oficiosa, requisito inexcusable para que la actividad sea considerada onerosa de conformidad con el art. 3 de la ley arancelaria.

Aduciendo que el fallo carece de la debida fundamentación, sostuvo que se impone su revisión. Peticionó se revoque el auto regulatorio y se proceda a regular nuevamente los honorarios de las partes por su labor en la instancia de grado.

La representación letrada de la demandada Dres. I. F. A. (ID 877331) y el Dr. J. E. H. (ID 878703), por derecho propio, apelaron sus honorarios por bajos.

Por su parte, los letrados que asumieron la representación letrada de la parte actora, por derecho propio, también cuestionaron lo emolumentos fijados.

El Dr. S. E. T., mediando invocación de los arts. 39 y 6 de la ley arancelaria, sostuvo que la regulación de los honorarios en un 3% deviene baja en tanto resulta inferior al tope legal del 11%.

Trajo a colación las labores profesionales desplegadas en el expediente tendientes a que se depositen sumas a cuenta y orden de autos que actualmente se encuentran a plazo fijo, para peticionar que se regulen sus honorarios en un mínimo del 6%.

Por su parte la Dra. Y. N., sostuvo que los honorarios que se le fijaron en un 6% se encuentran por debajo del mínimo que establece la ley arancelaria en los arts. 6 y 39. Invocó el principio de retribución justa. art. 14 bis de la Constitución nacional, y el

carácter alimentario de los honorarios profesionales a efectos que se recepte el agravio.

Por último, el Dr. M., cuestionó los emolumentos regulados en un 1% aduciendo que por cuanto en el caso de dieron representaciones sucesivas de la parte actora, sus honorarios deben ser acordes a los que fueran regulados para sus colegas que representaron a la misma parte.

Tratamiento:

En atención a cómo he propuesto resolver los agravios, por imperio del art. 282 del CPr corresponde adecuar costas y honorarios regulados en la instancia de grado, por ello el tratamiento de los agravios referidos al monto de los honorarios regulados por los trabajos efectuados en la instancia de grado, unos por bajos, la accionada por altos, deviene de tratamiento abstracto.

VII. *Costas y honorarios*:

He sostenido en otras oportunidades que las costas constituyen, de alguna manera, un reintegro de gastos y no una sanción o pena a quien resultó perdidoso en la incidencia o en el pleito. Importan un resarcimiento de los gastos que ha debido soportar la parte que debió recurrir a la jurisdicción para obtener el reconocimiento de su derecho. Por ello, quien resulta perdidoso en un pleito, en general, cargará con las costas de manera que esos gastos causídicos no graviten negativamente en quien venció en el pleito" (Picón, Liliana N., "A propósito de las costas procesales", La Ley - Thompson Reuters, LL 0003/402080).

Por ello, al momento de determinar la imposición de costas, el análisis, debe ser el resultado de un prudencial reparto y no de un cálculo aritmético, ponderando en cada caso las particularidades del reclamo inicial y del resultado sustancial del pleito.

En este caso en particular, siguiendo este razonamiento, entiendo que las costas de ambas instancias deben imponerse en el orden causado, en atención a los mutuos vencimientos. Así, propondré la regulación de honorarios, por los trabajos efectuados en la primera instancia, teniendo en cuenta el monto condenado y sus intereses, la naturaleza y complejidad del proceso, la calidad, eficacia y extensión del trabajo realizado, la celeridad y trascendencia económica, jurídica y moral para las partes y la etapa cumplida, la oposición de excepciones, de los letrados de la parte actora por su actuación sucesiva Dra. Y. N. en el 5%, Dr. S. E. T. en el 3% y Dr. L. I. M. en el 1% y los de los letrados de la demandada por su actuación sucesiva Dr. J. E. H. en el 4% y Dr. I. F. A. en el 4%, del monto que surja por capital e intereses en la liquidación a practicarse, con más el IVA si correspondiere (arts. 5 a 7, 9, 39, 46 y 49 de la ley arancelaria).

Tengo presente a fin de regular de tal modo que nuestro máximo tribunal ha dicho: "...la regulación de honorarios profesionales depende de un conjunto de pautas previstas en los regímenes respectivos que deben ser evaluadas por los jueces y entre los que se encuentran la naturaleza y complejidad del asunto, la índole, extensión, calidad y eficacia de los trabajos realizados, de manera de arribar a una solución justa y mesurada acorde con las circunstancias particulares de cada caso..." (CSJN, 31/10/2006, "Romero S.A. s/ Quiebra s/ Incidente de revisión por Fisco Nacional D.G.I." La Ley Online, AR/JUR/10206/2006).

A los efectos regulatorios, la clasificación de los trabajos se realiza con un criterio objetivo que atiende al interés a favor del cual la labor es objeto de aquélla. La norma arancelaria establece las pautas a tener en cuenta para la determinación de los honorarios

profesionales, entre ellas, el monto del proceso, la naturaleza y complejidad del asunto, el resultado obtenido y su relación con la gestión profesional, etapas cumplidas, entre otras.

Se sostiene que el derecho a los honorarios no nace a partir de la cuantificación de los mismos por parte de la autoridad judicial pertinente, sino desde el comienzo de la actividad profesional del letrado en el expediente. La regulación tiene por efecto apreciar dicha actividad y traducirla en una suma de dinero cuando finaliza el proceso o cuando las etapas procesales lo admitan (*cf*. CNCom. Sala B, octubre 7983, "Kaplan Sara c/ Moldovan", ED 107-151). Pero dicha regulación no depende exclusivamente del monto del proceso o de las escalas que la ley establece (CS, 4/12/80, LL.1981-B-69).

Regulando los honorarios de los letrados Dr. I. F. A. y los del Dr. L. I. M., en el 30 % de los honorarios regulados en la instancia de grado a cada uno, en todos los casos los porcentajes deberán calcularse sobre los honorarios que les corresponden por los trabajos desarrollados en la primera instancia, adicionándose el IVA si correspondiera. No se regulan honorarios a los Dres. Y. N., S. E. T., y J. E. H. por lo dispuesto en el art. 11 de la ley de honorarios, ser impuestas por su orden las costas de la instancia y actuar en beneficio propio.

A la segunda cuestión, la Dra. María Marta Nieto dijo:

Fórmula postulatoria:

1) Hacer lugar parcialmente a los agravios, y en consecuencia, rechazar la excepción de inhabilidad de título, la excepción de prescripción, hacer lugar al allanamiento parcial formulado por la demandada y a la excepción de pago parcial. Por ello, ordeno llevar

adelante la ejecución, hasta que F. S.A. haga íntegro pago a la parte acreedora, de la suma que resulte de la liquidación a practicarse en la instancia de grado, dentro de los 10 días de quedar firme la presente, por los periodos de alquileres correspondientes a diciembre del año 2011 hasta julio del año 2017, en su monto total, conforme contrato de locación y sus prórrogas, y respecto a los períodos de agosto de 2017 a enero/2020, descontando las sumas depositadas en los trámites de familia (expte n° 4594/16 y n° 60091/09 Juzgado Nacional Civil n° 92).

2) A los fines de la liquidación a practicarse, deberá tenerse en cuenta la reducción de la tasa de interés punitorio acordada, la cual se establece en una tasa pura del 8% anual que se devengará desde la mora, la cual aconteció el 09/04/2019, hasta el efectivo pago. Para el momento del pago, deberá tenerse presente las disposiciones del art. 765 del CCCN.

3) El Impuesto al Valor Agregado (I.V.A) sobre el importe de los alquileres, será abonado por el deudor, tal cual lo acordado contractualmente, contra la emisión de las respectivas facturas de parte del acreedor. En caso de imposibilidad de efectuarlas, se oficiará a la AFIP-DGI para que tenga en cuenta su cumplimiento en estas actuaciones, el importe, alcance e imputación en los términos legales.

4) Rechazar el planteo de pluspetición inexcusable y multa por temeridad y malicia.

5) Imponer las costas de la instancia de grado, por su orden. Regulando los honorarios de los letrados de la parte actora por su actuación sucesiva Dra. Y. N. en el 5%, Dr. S. E. T. en el 3% y Dr. L. I. M. en el 1% y los de los letrados de la demandada por su actuación sucesiva Dr. J. E. H. en el 4% y Dr. I. F. A. en el 4%, del monto que surja por capital e intereses en la liquidación a practicarse, con más el IVA si

correspondiere (arts. 5 a 7, 9, 39, 46 y 49 de la ley arancelaria).

6) Imponer las costas de esta instancia en el orden causado, regulando los honorarios del Dr. I. F. A., y los del Dr. L. I. M., en el 30% de los honorarios regulados en la instancia de grado. No se regulan honorarios a los Dres. Y. N., S. E. T. y J. E. H., conforme los considerando pertinentes.

A la primera cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Vienen estos autos a mi conocimiento con motivo del recurso de apelación que contra la sentencia de grado interpusiera la parte demandada (ID 877326, agravios ID 901927).

Corrido traslado de los agravios, recibieron respuesta de la contraparte (ID 921821). Obran asimismo sendos recursos de apelación interpuestos por los letrados contra los honorarios profesionales regulados.

I. Antecedentes:

La sentencia dictada en la instancia precedente rechazó las excepciones de inhabilidad de título, prescripción y pago parcial opuestas por la demandada en mérito a los fundamentos expuestos en el considerando respectivo. Mandó llevar adelante la ejecución hasta que la ejecutada F. S.A.C.I.E.I. haga al actor Sr. E. A. D. B. íntegro pago de las sumas reclamadas de dólares estadounidenses dos millones cuatrocientos treinta y ocho (U$S 2.438.000) con más el IVA correspondiente, y con más sus intereses. Impuso las costas del proceso a la demandada vencida (art. 69 y 563 CPr.). Reguló los honorarios de los profesionales intervinientes.

II. *Análisis de los agravios. Solución*:

Antes de adentrarme en la consideración de los agravios, debo señalar que la obligación de los magistrados de decidir las cuestiones conducentes para el fallo se circunscribe a las que estimen necesarias para la sentencia que deben dictar (Fassi, Santiago C.,

“Código procesal Civil y Comercial…”, t.I, pág. 278), pues no se encuentran ceñidos a seguir el enfoque jurídico esgrimido por las partes, ni tampoco a rebatir todos y cada uno de los fundamentos por ellas invocados.

Anticipo también que el minucioso resumen respecto de la plataforma fáctica del caso como de los fundamentos que conforman los agravios de los apelantes y la respuesta de los apelados, el que es desarrollado en el voto de la señora camarista que me ha precedido en el orden de votación, me exime de incurrir en reiteraciones innecesarias que entiendo solo dilatarían la extensión de mi juzgamiento, abocándome en consecuencia a la esencia del planteo.

Ello así, e independientemente del modo en que han sido expresados los agravios por la demandada apelante F. S., daré respuesta conjunta a sus quejas, lo que se encuentra justificado por la identidad y conexidad que guardan entre sí, ello con base en lo expresado en el párrafo anterior, y en atención a los principios de celeridad procesal y seguridad jurídica (LS 320- 217; 349-39; 347-193; 347-209; 345-154; 347-197 entre otros).

Adelanto en esa línea que es poco lo que queda para agregar a lo ya dicho por mi colega preopinante.

Ante todo e ingresando al análisis de las cuestiones, habiendo efectuado un detallado estudio de las cuestiones que componen el caso, entiendo que corresponde recuerde aquí la regla principal que han de respetar las partes que celebran un contrato -tal lo establece nuestro Código Civil y Comercial (CCCN)- cual es la de la buena fe. Así, sabido es que el contrato debe interpretarse conforme a la "intención común de las partes" y al principio de la buena fe (art. 1061). La “buena fe” se erige, en el CCCN, en un principio clave, aplicable en general a todo ejercicio de los derechos (art. 9) y, muy especialmente, a los contratos. Incluye

tanto la buena fe en el sentido de un comportamiento leal (buena fe objetiva), como la denominada “buena fe-creencia” (subjetiva), que importa la llamada “apariencia creada”. Los contratos obligan “no solo a lo que está formalmente expresado, sino a todas las consecuencias que puedan considerarse comprendidas en ellos, con los alcances en que razonablemente se habría obligado un contratante cuidadoso y previsor” (art. 961). También establece la normativa de fondo la "interpretación contextual", esto es, que las cláusulas de un contrato se interpretan las unas por medio de las otras, atribuyéndoles el sentido apropiado al conjunto del acto (art. 1064), vale decir, entendiendo al contrato como un todo coherente, armónico y orgánico. Aduno a lo anterior, y aquí entiendo resulta esencial para la solución, la regla de "protección de la confianza": vale decir que aquella interpretación a la que antes me refería debe proteger la confianza y la lealtad que las partes se deben recíprocamente, siendo inadmisible la contradicción con una conducta jurídicamente relevante, previa y propia del mismo sujeto (reconoce así el CCCN expresamente la doctrina de los "actos propios", art. 1067).

Bien claro lo mencionado en el párrafo precedente, y en relación con el primer agravio y el rechazo de la excepción de inhabilidad de título. En tal sentido es necesario recordar que para que proceda la defensa individualizada es necesario que se encuentre negada la deuda, pero no por habérsela saldado. Luego, no dejo de tener presente que aquí se negó (fs. 155), pero es que, cuando al mismo tiempo se alega la existencia de un pago parcial o total –supuesto que en los presentes concurre, en el caso parcial (fs. 160vta.)-, emerge la incompatibilidad de ambas defensas. El reconocimiento de que se ha dado cumplimiento con el compromiso asumido –pago-, supone mostrarse de acuerdo con la validez de

la obligación que sirve de base a la ejecución y la existencia de un título que en su momento fue considerado hábil para reclamar el cobro (*cf*. Carlos J. Colombo –Claudio M. Kiper, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Anotado y Comentado, T° V, páginas 148/149 y sus citas, La Ley, abril 2006).

Luego, advierto que oportunamente se pretendió sustentar la mentada excepción –y ahora se reiteran los argumentos– en que el título se encontraba incompleto en tanto no se habían emitido las facturas correspondientes a cada vencimiento mensual, lo que la accionada –hoy apelante– insiste en presentar como una condición para el pago. Al respecto entiendo, y así lo adelanto, que la única condición que surge de las constancias autos en relación con el reclamo de pago se vincula con la suspensión del mismo, dispuesta voluntaria y unilateralmente por el locador, e instrumentada mediante notas enviadas al locatario suscriptas de su puño y letra, no desconocidas por este último, de las que tengo a la vista la agregada a fs. 27, acompañada por el propio actor al momento de incoar demanda. Luego, el planteo vinculado al cumplimiento de una condición podría a lo sumo encajar en el supuesto en que el actor hubiera pretendido efectuar el reclamo judicial antes del despacho de la CD X. en que requirió el pago, pero no fue así. Más allá de ello, y sin perjuicio de la obligación que pesa sobre el locador respecto de la debida emisión de la factura, no fue ello convenido como condición de pago en el contrato de locación que celebraran (ver cláusula cuarta fs. 28) ni en las sucesivas prórrogas del mismo (como sí ocurre en la jurisprudencia arrimada por el quejoso). En dicho contexto es que habré de proponer el rechazo del agravio.

Respecto ahora de la cuestión de la prescripción, ante todo no puede perderse de vista el criterio restrictivo con el que debe ser interpretada la procedencia del instituto en examen, que impone que, en caso de duda, se propicie la solución que mantenga vivo el derecho (*cf*. CNCom., Sala A, *in re* "A., M. A. c/ T. de A. SA s/ Sumario", del 12/11/1999; ídem Sala D in re "O. s/ Concurso Preventivo s/ Incidente de verificación de crédito de B." del 24/06/2008). Analizaré la misma juntamente con aquella referida a los pagos parciales invocados por la misma accionada.

En tal contexto, entiendo que existen aquí dos aspectos que merecen especial atención a efectos dilucidar la controversia. Uno de ellos, sin lugar a dudas, se vincula con las notas en la que el locador hiciera saber a la locataria que debía abstenerse de efectuar pagos hasta tanto se lo requiriera, misivas que ninguna de las partes –como antes señalé– ha desconocido, por lo que su autenticidad y contenido llegan formes a esta instancia de revisión (ver fs. 76, 142 y 143). Repárese en que la accionada aceptó sin condicionamientos el requerimiento del locador. Es innegable que dicha circunstancia benefició a la locataria en tanto pudo disponer del dinero todo el tiempo que transcurrió hasta que se le solicitó el pago, pero hoy, y aun con ello, daría la impresión que pretende aprovecharse de dicha prebenda. Es que, en cualquier otra hipótesis, y de resultarle perjudicial la solicitud el locador, pues lo debería haber expresado, o bien haber consignado los alquileres judicialmente, pero nada de eso hizo, es decir aceptó tácitamente el diferimiento de los pagos en tanto le convenía. Por otra parte, también he de juzgar que, oficiada que fuera aquella (en el marco de los autos ya individualizados en los antecedentes de esta sentencia -de trámite por ante la

justicia del fuero de Familia de la Pcia. de Buenos Aires –) debió efectuar durante sendos períodos el depósito del 50% del valor locativo mensual del inmueble objeto de la locación, por lo que mal puede la actora, en actitud igualmente insostenible, pretender disociar la manda judicial de la obligación contractual, desde que esta sirvió de base a aquella, resultando el planteo que formula al respecto absolutamente improcedente en virtud de la sola ilogicidad que representa. Traigo una vez más aquí la cuestión de la buena fe contractual, bajo cuya primordial concepción sucumben los artilugios jurídicos, que englobo en su conjunto en el análisis, y que ambas partes intentan de modo infructuoso. Entiendo así que ambas partes se corren de su eje -en conducta que merece reproche jurídico-, una de ellas pretendiendo que ha de considerarse prescripta parcialmente su obligación, la otra desconociendo que existe parte de la misma que se encuentra efectivamente cancelada, de allí los pagos parciales efectuados en sede judicial cuyo reconocimiento deviene ajustado a derecho. De tal modo, ni ha operado la pretendida prescripción parcial ni han de ser desconocidos por derecho los pagos que en la forma de los depósitos efectuados en razón de la orden judicial antes referida, sirvieran como cancelaciones parciales de la obligación. La sentencia de grado ha de revocarse en consecuencia en su parte pertinente

En lo que hace a la mora, la solución no puede apartarse de lo que he sostenido hasta aquí. Aún cuando en el contrato de locación se pactó la mora automática (cláusula quinta), bien claro surge de las notas emanadas del locador, ya suficientemente individualizadas, la letra que dispensa expresamente de toda mora al locatario en virtud de la suspensión requerida por aquel. Luego, la misma no puede sino computarse desde que se materializara la exigencia de

pago por el actor, lo que ocurrió vencido el plazo otorgado por CD X.(fs. 46).

Respecto de la tasa de interés, cuya modificación fuera pedida en el responde la demanda, surge de la sentencia el rechazo implícito del requerimiento, ello en razón de lo ordenado por el juez de grado en relación con el cálculo de los intereses sobre el monto del capital de condena. Ello así, adviértase que la obligación fue originalmente pactada en moneda extranjera –dólares estadounidenses– cuya cotización ha variado significativamente desde la fecha de celebración del primer contrato, aspecto que resulta de público y notorio en ordena las vicisitudes económicas que ha transitado y continúa transitando la economía de nuestro país. En dicho contexto de realidad entiendo procedente la solicitud que efectúa el accionado, por lo que, en uso de la facultades concedidas al suscripto por la legislación de fondo, propondré se modifique lo ordenado en la sentencia de la instancia inferior, y se aplique en el caso una tasa pura del 8% anual hasta la fecha de la sentencia. En relación con la cancelación de la obligación en moneda nacional, ha de estarse a la letra del art. 765 CCCN.

Por último, la cuestión relacionada con la pluspetición inexcusable, y la temeridad y malicia. Destaco que el artículo 45 del CPr. contempla la imposición de sanciones a la parte vencida o a su letrado cuando hubieren incurrido en la denominada inconducta procesal genérica, consistente en el proceder contrario a los deberes de lealtad, probidad y buena fe (artículo 34, inciso 5° del citado cuerpo legal), manifestado en forma persistente durante el transcurso del proceso judicial, remarcando que sus fines son moralizadores y, por este medio, se procura sancionar a quien formula defensas o afirmaciones temerarias, sabedor de su falta de razón, utilizando las potestades legales con una

finalidad obstruccionista y dilatoria. De lo analizado en el caso en estudio, está visto –y ya lo señalé suficientemente– que las dos partes contratantes demuestran una conducta procesal que se me representa como reprochable, en tanto ambas conocen de los derechos y obligaciones de la relación contractual que los unió. Aún con ello, y sin perjuicio de poner orden a las cuestiones ventiladas, entiendo que tales procederes mutuos no resultan suficientes para configurar la temeridad o malicia prevista en nuestro ordenamiento adjetivo, en tanto la facultad de disponer las medidas previstas en el artículo ya mencionado debe ser reservada a supuestos de real gravedad y aplicarse con suma cautela a fin de no afectar el derecho de defensa de las partes; de lo contrario, peligraría la garantía de la defensa en juicio. En ese entendimiento mantendré la decisión del señor juez de grado sobre el particular.

Resueltas que han sido las cuestiones, corresponde atender a las costas y honorarios, los que corresponde sean readecuados por imperio de la letra del art. 282 del ordenamiento ritual. Lo expuesto torna abstracto el tratamiento de los sendos recursos de apelación interpuestos sobre las regulaciones de los emolumentos efectuadas a los profesionales. Así, y en atención a los resuelto frente a las pretensiones de las partes, impondré las costas de ambas instancias en el orden causado (art. 72 CPCCCh). Los honorarios profesionales se regularán conforme las pautas establecidas en la legislación especial –Ley XIII n° 4–, por lo que habiéndose cumplido una sola etapa del proceso en la instancia de grado (conforme art. 39) se regulan a favor de la Dra. Y. N., en el 5%, a favor del Dr. S. E. T., en el 3%, y a favor del Dr. L. I. M., en el 1 %; para el Dr. J. E. H., en el 4%, y para el Dr. I. F. A., en el 4%. Respecto de los de esta alzada, se regulan para el Dr. I. F. A., en el 30%, y los del Dr. L. I. M. en

el 30%, a calcular sobre lo que les fueran regulados en la sentencia de grado, en todos los casos con más la alícuota del IVA de corresponder. No se regulan honorarios en la alzada al resto de los profesionales que apelaran sus emolumentos por derecho propio, en virtud del art. 11 de la Ley XIII n° 4 DJP.

A la segunda cuestión, el Dr. Hayes dijo:

Por lo expuesto, y compartiendo la fórmula postulatoria de la Dra. María Marta Nieto, adhiero a la misma.

En este estado y de conformidad con lo establecido en los arts. 274 y 275 del CPCCCh y Ley V-174, se deja constancia que la decisión se adopta por mayoría, por lo que el Dr. Fernando Nahuelanca no emite su voto.

Con lo que se dio por terminado el acto, quedando acordado dictar la siguiente **SENTENCIA**:

1) Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto por la parte demandada.

2) Declarar abstractos los recursos por apelación de honorarios.

3) Modificar la Sentencia nro. 568/22 de fecha 1 de noviembre de 2022 (fs. 599/603vta.), rechazar la excepción de inhabilidad de título y la excepción de prescripción, hacer lugar al allanamiento parcial formulado por la demandada F. S.A.C.I.E.I. y a la excepción de pago parcial y, en consecuencia, ordenar llevar adelante la ejecución hasta que F. S.A.C.I.E.I. haga íntegro pago a la parte acreedora de la suma que resulte de la liquidación a practicarse en la instancia de grado, dentro de los 10 días de quedar firme la presente, por los periodos de alquileres correspondientes a diciembre del año 2011 hasta julio del año 2017, en su monto total, conforme contrato de locación y sus prórrogas, y respecto a los períodos de agosto de 2017 a enero/2020, descontando las sumas

depositadas en los trámites de familia (expte. n° 4594/16 y n° 60091/09 Juzgado Nacional Civil n° 92).

4) A los fines de la liquidación a practicarse, deberá tenerse en cuenta la reducción de la tasa de interés punitorio acordada, la que se establece en una tasa pura del 8% anual que se devengará desde la mora, la cual aconteció el 09/04/2019 hasta el efectivo pago. Para el momento del pago, deberán tenerse presentes las disposiciones del art. 765 del CCCN.

5) El impuesto al valor agregado (IVA) sobre el importe de los alquileres, será abonado por el deudor, según lo acordado contractualmente, contra la emisión de las respectivas facturas de parte del acreedor. En caso de imposibilidad de efectuarlas, se oficiará a la AFIP-DGI para que tenga en cuenta su cumplimiento en estas actuaciones, el importe, alcance e imputación en los términos legales.

6) Rechazar el planteo de pluspetición inexcusable y multa por temeridad y malicia.

7) Imponer las costas de ambas instancias por su orden.

8) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en primera instancia a los letrados de la parte actora por su actuación sucesiva: a la Dra. Y. N. en el cinco por ciento (5%), al Dr. S. E. T. en el tres por ciento (3%) y al Dr. L. I. M. en el uno por ciento (1%) y a los letrados de la demandada por su actuación sucesiva, Dr. J. E. H. en el cuatro por ciento (4%) y Dr. I. F. A. en el cuatro por ciento (4%), porcentajes a calcular sobre monto que surja por capital e intereses en la liquidación a practicarse, con más el IVA si correspondiere.

9) Regular los honorarios profesionales por los trabajos realizados en la alzada al Dr. I. F. A. en el treinta por ciento (30%) y al Dr. L. I. M. en el treinta

por ciento (30%), porcentajes a calcular sobre lo respectivamente regulado a cada parte por su labor en la instancia de grado, con más el IVA si correspondiera. No se regulan honorarios a los Dres. Y. N., S. E. T. y J. E. H., conforme los considerando pertinentes.

10) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

RICARDO RUBÉN ENRIQUE HAYES
Juez de Cámara

MARÍA MARTA NIETO
Presidenta

REGISTRADA BAJO EL nro. 04 DEL AÑO 2023

DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "E"

VERÓNICA LUCIANA MINATI Secretaria de Cámara