Puerto Madryn, abril de 2024.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados "**M., B. L. c/ Q., J. G. s/ Ejecución de alquileres",** **(**Expte. N° 372 – Año 2023), venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. 548/2023), por haberse interpuesto sendos recursos de apelación contra la sentencia interlocutoria registrada como 784/2023.

I. El Sr. Juez de grado, mediante el resolutorio de marras, dispuso llevar adelante la ejecución intentada y hacer lugar a la excepción de pago parcial interpuesta por la demandada. Impuso costas y reguló honorarios.

a) En sus agravios (fs. 84/88), la actora expresa que la sentencia de trato asume que habiendo notificado el locatario su voluntad de resolver anticipadamente el contrato de locación al locador y de entrega de llaves, corresponde hacer lugar a la excepción de inhabilidad de título interpuesta (art. 549 CPCC)

Señala que para así decidir el *a quo* tuvo por correctamente notificada la voluntad resolutoria con contrato de locación por parte del demandado y además, que "la *conducta de la actora denota falta de colaboración debida a los fines de la conclusión del contrato*".

Esgrime que el demandado no llevó adelante el procedimiento establecido por la ley para resolver unilateralmente el contrato, en los término del art. 1221 CCyC, , surge claramente que no alcanza con la notificación fehaciente de la voluntad resolutoria, sino que también es indispensable concretar la entrega de las llaves o en caso de silencio o negativa por parte del locador,

el locatario debe consignar las llaves judicialmente, y es un hecho incontrovertido en autos, que el demandado nunca lo hizo.

Refiere que resulta insoslayable que el locador no recuperó la tenencia del inmueble hasta que se denunció el abandono en el marco del proceso judicial

de desalojo, se constató el mismo a través de los oficiales de justicia y luego fue puesto en posesión.

Dice que en el expediente se encuentra acreditado que el demandado únicamente envió una CD manifestando su voluntad de rescisión anticipada, sin embargo con posterioridad el Sr. Q. no realizó ninguna ulterior notificación para entregar la llave. Sin ir más lejos acompaña una constatación realizada no en la fecha que supuestamente rescindía el contrato, sino con fecha posterior.

En consecuencia, agrega que al no hacer entrega de las llaves, nunca terminó de poner el inmueble a disposición de su parte, que ignoraba por completo sus intenciones. El demandado no efectuó consignación ni depósito alguno, simplemente se enredó en suposiciones, en una carta documento y en un acta de constatación donde él mismo confiesa tener el inmueble a su disposición.

Sostiene que del acta se desprende que el demandado manifiesta al escribano que solicita la constatación "*a fin de continuar con las medidas pertinentes para devolver la llave*". Medidas que, por cierto, nunca llevó a cabo. También se agravia porque el sentenciante desnaturalizó los límites de la excepción de inhabilidad de título planteada por el demandado., abrió la discusión planteada por el demandado respecto de la legitimidad de la causa de la obligación, lo cual esta específicamente vedado en un proceso ejecutivo. Esgrime que al adentrarse en cuestiones ajenas al título, el sentenciante alteró el proceso de ejecución de alquileres intentado por su parte, donde claramente había un contrato de alquiler vigente, un inmueble no restituido y cuotas impagas por parte del locatario.

Así las cosas, dice que la excepción de inhabilidad de título planteada por el demandado, jamás debió haber sido acogida por el *a quo*, quien debió abstenerse de revisar las cuestiones allí vertidas, totalmente ajenas a un

proceso de ejecución, y que en todo caso merecían ser tratadas en un juicio de conocimiento con límites más amplios de debate y prueba.

b) Por su parte se agravian los letrados de la demandada (fs.77), señalando en su presentación que la sentencia de trato a los fines de la regulación de los honorarios de los suscriptos, lo hace en función del monto que surja del punto III, pero omitiendo aclarar si corresponden o no adicionarle los intereses al mismo (art. 5 Ley XIII–4).

II. El art. 1222 (to. ley 27551) CCyC establece que *"En ningún caso el locador puede negarse a recibir las llaves del inmueble o condicionar la misma, sin perjuicio de la reserva por las obligaciones pendientes a cargo del locatario. En caso de negativa o silencio frente al requerimiento por parte del inquilino a efectos de que se le reciba la llave del inmueble, éste puede realizar la consignación judicial de las mismas, siendo los gastos y costas a cargo del locador. En ningún caso se adeudarán alquileres ni ningún tipo de obligación accesoria a partir del día de la notificación fehaciente realizada al locador a efectos de que reciba las llaves del inmueble, siempre que el locatario efectúe la consignación judicial dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la misma, o desde que le fuera notificado al locador el depósito judicial de la llave si la consignación se hubiese iniciado después del vencimiento de dicho plazo*".

Surge de las actuaciones que el Sr. Q. remitió la CD X. (fs. 57 vta.), al domicilio constituido en la convención locativa, por intermedio de la que notificó su intención de resolver dicho contrato en forma anticipada. También se encuentra acreditada la transferencia que efectuara, por la suma de $ 90.000 (fs. 41), como indemnización por la ruptura contractual.

Cabe advertir que la norma mencionada *supra* es clara y precisa cuando prohíbe al locador que, frente al requerimiento del locatario, se niegue a recibir las llaves del inmueble. Pero por otra parte, le otorga la posibilidad al inquilino de consignar judicialmente las mismas dentro de los diez días

hábiles y, en tal caso, no adeudar los cánones locativos que se devenguen.

En el caso que nos ocupa, no se ha acreditado que el demandado haya encarado ninguna acción tendiente a la entrega de las llaves a la locadora, solo acompaña una acta notarial de fecha posterior a la señalada para la entrega del inmueble arrendado, en la que manifiesta que "…*solicita se deje constancia del estado en que se encuentra el inmueble a fin de continuar con las medidas pertinentes para devolver las llaves*". Dichas medidas no se encuentran acreditadas en las presentes actuaciones.

Desde esta perspectiva cabe señalar que el trámite de resolución del contrato de locación no se completó, pues al no hacer entrega de las llaves el locatario nunca terminó de poner el inmueble a disposición de la actora, en los términos del art. 1222(to. ley 27551) CCyC.

Por lo expuesto, resulta inevitable concluir que este Cuerpo no avala la decisión arribada en la sentencia interlocutoria, por lo que corresponde revocar dicho decisorio en todo lo que ha sido materia del agravio de trato y, en consecuencia, disponer que el trámite de las presentes actuaciones prosiga según su estado.

Atento a como se decide, no corresponde expedirse con respecto al agravio impetrado por la parte actora referente a la excepción de inhabilidad de título planteada y al agravio señalado por los letrados de la parte demandada, con respecto a los honorarios profesionales regulados en la sentencia interlocutoria de trato.

Las costas de esta Instancia se imponen a la demandada vencida (art. 69 del CPCC). Se regulan los honorarios del Dr. A. L. en el 35% de lo que le correspondiere en el proceso principal y los de los Dres. M. C. y M. G. M., en conjunto, en el 30% de lo que les correspondiere en el proceso principal. Todos con más el IVA de concernirles y sin perjuicio de los mínimos legales (arts. 5, 7, 13 cc. Ley XIII- 4).

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

R E S U E L V E:

1. REVOCAR la sentencia interlocutoria registrada como 784/2023 en todo cuanto ha sido materia de agravios y, en consecuencia, **DISPONER** que el trámite de las presentes actuaciones prosiga según su estado.

2. COSTAS de esta Instancia se imponen a la demandada vencida (art. 69 CPCC). Se regulan los honorarios del Dr. A. L. en el 35% de lo que le correspondiere en el proceso principal y los de los Dres. M. C. y M. G. M., en conjunto, en el 30% de lo que les correspondiere en el proceso principal. Todos con más el IVA de concernirles y sin perjuicio de los mínimos legales (arts. 5, 7, 13 cc. Ley XIII-4).

3. REGISTRESE, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° /24 SIC