000738/2023

Comodoro Rivadavia, veintisiete de junio de 2024.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"M. A. L. c/R. M. D. y S. S. M. s/ PREPARA VIA EJECUTIVA (Cobro de alquileres)" expte n° 738/2023**, venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N° 2 (expte n° 1449/2022), por haber interpuesto la fiadora codemandada recurso de apelación contra la sentencia definitiva de fecha 13 de setiembre de 2023.

La resolución recurrida en su parte pertinente rechaza la excepción de inhabilidad de título opuesta por la codemandada M. S. S. y manda llevar adelante la ejecución por las sumas reclamadas.

I. La recurrente expresa agravios en escrito digital ID 1243963.

Critica la decisión que rechaza la excepción de inhabilidad de título por la aplicación de la cláusula contractual n° 11. Señala que la ejecución de alquileres se basa en un contrato de alquiler vencido. Aduce que la cláusula que extiende los efectos del contrato y responsabilidad de la fiadora con posterioridad a su vencimiento es abusiva y conculca la buena fe contractual. Alega que se trata de una situación leonina y en consecuencia, corresponde hacer lugar a la excepción opuesta de inhabilidad de título por los periodos 6/22,7/22 y 8/22.

La actora contesta agravios y solicita el rechazo del recurso (ID 1462959).

II. De las constancias del presente surge que la actora promovió prepara vía ejecutiva por cobro de alquileres contra el locatario del contrato de locación de inmueble, Sr. M. D. R., que citado en los términos de los arts. 503,531 CPr. no compareció ni contestó.

El 12 de octubre de 2022 se ordena citar la fiadora del contrato de locación, Sra. M. S. S., por el término de cinco días a los fines de reconocer si es fiadora del contrato de locación de inmueble, exhiba el último recibo de pago, bajo apercibimiento de tener por reconocidos los hechos invocados en la demanda (arts. 530,531 CPr).

El 21/10/2022, la codemandada presenta escrito y solicita se suspendan los plazos procesales para contestar por faltar copias en la cédula de notificación. Petición que es rechazada por el tribunal.

El 19/12/2022, ante la ausencia de los codemandados se tiene por preparada la vía ejecutiva y se ordena librar mandamiento de intimación y embargo contra locatario y fiador por las sumas reclamadas por la actora.

El 6/2/2023, la codemandada S. S. contesta demanda, opone excepciones de prescripción e inhabilidad de título por estar vencido el contrato de alquiler que firmara como fiadora y no haber suscripto su continuación o renovación.

El 20/3/2023 se diligencia el mandamiento de intimación de pago y embargo en el domicilio denunciado de S. S., e informa el Oficial de

Justicia que no es atendido por persona alguna y que no se traba embargo a pedido de la parte actora.

Sustanciadas las excepciones con la parte actora, finalmente se dicta sentencia definitiva aquí recurrida.

III. Cabe señalar que el presente es un juicio ejecutivo por cobro de alquileres (art. 528 inc. 6° del C.Pr.), que se preparó la vía ejecutiva contra el locador y contra el fiador por el cobro de los alquileres adeudados y cláusula penal y se informó de la tramitación del juicio de desalojo promovido con anterioridad.

Del contrato de locación adunado consta el plazo de la locación con vencimiento el 9 de octubre de 2021, que la señora M. S. S. se constituyó en garante solidario, liso, llano y principal pagador de todas y cada una de las obligaciones que por el contrato de locación asume el locatario, enunciándose las mismas en la cláusula Décimo Primera.

En dicha cláusula, se convino que si vencido el plazo del contrato el locatario permaneciese en uso y goce de la cosa arrendada, se entenderá que la obligación continúa y el codeudor no se podrá excusar aduciendo que la obligación ha terminado con la expiración del plazo.

Surge de las actuaciones digitales del proceso de desalojo- expte n° 1507/22- que la señora S. S. fue notificada de la demanda de desalojo, no contestó el traslado ni opuso defensas ni ofreció prueba.

La promoción del juicio de desalojo de la actora contra el locatario evidencia que no estamos ante el supuesto de continuación de la locación de inmueble cuyo contrato se adjuntó por una prórroga expresa o tácita del mismo, tampoco su renovación, sino al supuesto previsto por el artículo 1225 del CCyC.

La norma de fondo establece que las obligaciones del fiador cesan automáticamente al vencimiento del plazo de la locación, excepto la que derive de la no restitución en tiempo del inmueble locado, siendo este el supuesto de autos.

El magistrado al decidir tuvo en cuenta lo señalado precedentemente; es decir, la no restitución del inmueble en tiempo y forma y la promoción del juicio de desalojo en un tiempo medianamente razonable (seis meses), fundamento que la recurrente no enerva ni refuta.

Sumado a ello, consideró la cláusula 11° del contrato de locación, obligación que la recurrente no desconoce pero cuestiona su validez con fundamento que se trata de una cláusula abusiva.

En relación al punto, cabe destacar que al contestar demanda y oponer excepciones la codemandada no invocó dicha defensa ni argumentó en dicho sentido, solo expuso que el contrato de locación estaba vencido y por ello, su responsabilidad no estaba vigente.

No hizo mención alguna a la cláusula contractual ni al supuesto abuso del derecho que aquí invoca, por lo tanto, no siendo este planteo cuestión que haya sido sometida al tratamiento del

juez de grado, no corresponde su consideración en esta instancia por exceder las facultades de este tribunal (art. 280 CPr); esto, toda vez que se trata de una nulidad relativa solo impuesta en beneficio del fiador que no arguyó dicha defensa.

Como consecuencia de esto, el título ejecutivo – contrato de locación- constituye título ejecutivo hábil, ya que, la falta de presentación de la codemandada al ser citada en los términos del art 530 CPr. importó el reconocimiento de la calidad de garante y la falta de exhibición del correspondiente recibo importa el reconocimiento de las obligaciones emergentes de la locación, habiéndose acreditado en autos que es aplicable al particular las disposiciones del primer párrafo del art. 1225 CCyC.

Los agravios contra el fallo en crisis no alcanzan a conmover los fundamentos del decisorio, no constituyendo una crítica razonada del mismo, por lo que corresponde el rechazo del recurso de apelación interpuesto por la codemandada y confirmar la sentencia de grado.

IV. Costas de la Alzada, se imponen a la recurrente vencida por el principio objetivo de la derrota, art. 69 y ss. del C.Pr. Los honorarios de los abogados intervinientes se regulan teniendo en cuenta la labor desarrollada, naturaleza del proceso, etapas cumplidas, monto del juicio y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles arts. 5 a 7, 39, 46 y ss Ley XIII N° 4 y Ley XIII N° 15.

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial II de Comodoro Rivadavia,

RESUELVE:

1) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la codemandada y confirmar la sentencia definitiva n°635/2023 de fecha 13 de setiembre de 2023.

2) Imponer las costas de segunda instancia a la recurrente vencida. Regular los honorarios profesionales correspondientes a esta instancia de los Dres. C. A. R. y G. B. S., en forma conjunta, en el (28%) y los del Dr. J. I. M. en el (25%), todos de los regulados en la sentencia de grado.

3) Regístrese, notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° 04 DEL AÑO 2024
DEL LIBRO DE SENTENCIAS DEFINITIVAS "E"