000629/2024

Comodoro Rivadavia, 07 de noviembre de 2024.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"P., A. E. c/ G., D. M. y P. A. B. s/ EJECUTIVO" Expte n° 629/2024** venidos del Juzgado de Ejecución No 2 (Expte N° 1856/2021), por haber interpuesto el actor (ID1560783) recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria N° 117/24, que en lo pertinente hace lugar parcialmente a la excepción de pago y compensación, tiene por ampliada la demanda promovida por la actora; y rechaza los reclamos de tasa de higiene urbana y de multa por permanencia extracontractual efectuados por el actor. Asimismo, resuelve imponer "las costas a la parte demandada en un 80% y a la actora en un 20%" y regular "los honorarios profesionales del abogado A. F. L. en un 7,5% de la liquidación a practicarse y de la abogada M. F. C. en el 5% de dicha liquidación.
Todo con más el IVA si correspondiere".

I. El recurrente (ID1579209) expresa que le causa agravio la admisión de las excepciones opuestas por la demandada, toda vez que no fueron planteadas conforme el art. 549 del CPCCCh. Expresa que no ha presentado pago documentado, sin perjuicio de que los depósitos coincidan con las sumas denunciadas como percibidas por su parte. Agrega que tampoco se han imputado a deuda del contrato de locación y que respecto de la tasa de higiene no se ha acreditado pago alguno. Critica que no ha presentado la demandada título alguno que importe compensación.

En segundo lugar, se agravia porque la sentencia no admite la condena de rubros que forman parte del

valor locativo -la tasa de higiene urbana-, no obstante haber sido reclamados en la demanda y haberse hecho lugar en la sentencia de condena y ser parte del título ejecutivo.

Explica que reclamó en la demandada: "por los pagos de expensas comunes y servicios de Agua, Alumbrado, Barrido y Limpieza, luz, Gas Internet, Cable y Telefónico, ya que integran el canon locativo no constándome su efectiva cancelación, y fue admitido en la sentencia el reclamo de servicios del inmueble. Concluye que es arbitrario y contradictorio el fallo al no hace lugar al rubro que es parte del título ejecutivo.

Reprocha que del contrato de locación surge que los servicios públicos son a cargo del locatario, y por lo tanto es parte del título ejecutivo, de modo tal que no se puede dividir el título que se ejecuta, debiendo ser admitido su reclamo.

En el tercer agravio se queja el letrado de la regulación de honorarios por debajo de los mínimos legales. Asimismo, se queja de la imposición de costas considerando deben ser en su totalidad al demandado.

Por último, sostiene que su parte se vio obligada a realizar la correspondiente petición del mandamiento de desalojo, al no haberse depositado las llaves en el expediente, y la diligencia se llevó a cabo el 29 de mayo de 2024, por lo que se deben abonar los valores locativos actualizados, hasta el mes de mayo de 2024, inclusive.

Agrega que respecto de los meses abril y mayo de 2024 debe aplicarse la multa por permanencia

extracontractual, de la cláusula segunda, segunda parte del contrato de locación.

Corrido el traslado, no es respondido.

II. Excepción de pago y compensación

Ambas excepciones se encuentran interrelacionadas, toda vez que derivan de los pagos efectuados mediante transferencia bancaria por el demandado.

En el proceso ejecutivo el pago solo puede fundarse en un documento emanado del acreedor o de su legítimo representante y debe contener expresa y concretamente la imputación de la suma percibida a la deuda que se ejecuta.

En virtud que el pago es un acto jurídico extintivo, en principio, puede acreditarse por cualquier medio, pero, esto no basta cuando se opone la excepción de pago en un juicio ejecutivo atento el limitado ámbito de conocimiento de este tipo de procesos y la restricción probatoria tendiente a demostrar la veracidad de la afirmación en el sentido que, el pago corresponde a la deuda reclamada.

El deudor debe recurrir al juicio ordinario si la relación entre los documentos en ejecución y los que se invocan para justificar el pago requiere elementos de prueba en su apoyo, salvo que exista algún reconocimiento del ejecutante o las constancias presentadas autoricen otra conclusión. (Mendelewicz "Algunas consideraciones sobre la prueba en la excepción de pago"LL 1999-E-121 citado por Elena Highton.Beatriz Areán. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado. 10, pág400 y ss. Hammurabi).

En definitiva, la comprobación del pago debe resultar de los propios documentos sin necesidad de

realizar ningún otro tipo de indagaciones, dada la limitación de conocimiento a las formas extrínsecas que rigen en este tipo de proceso.

Por ello, en estos procesos la doctrina y jurisprudencia sostienen que para que la transferencia bancaria tenga virtualidad extintiva de la obligación debe necesariamente surgir de manera inequívoca una imputación a la deuda que se pretende cancelar. (CNCOm Sala F, 9/3/2010. "B. H. E. c. F. A. D. SA. La Ley Online. AR/JUR/5288/2010. Citado por. López Mesa Marcelo. Código Procesal Civil y Comercial de la Nación Comentado y concordado con los códigos procesales provinciales. Tomo IV,p. 529. Editorial LA LEY).

En el caso, el acreedor reconoció los pagos mensuales efectuados por el demandado, coincidiendo las partes en los montos, el cual surge de la liquidación por él mismo presentada en la cual incluso los toma como pago a cuenta. Es decir, ambas partes son contestes en ello, encontrándose la disidencia en el valor locativo mensual derivado de la actualización pactada, lo cual fue decidido por el magistrado de grado considerando ajustado el cálculo del actor, llegando ello firme a esta instancia.

De forma tal que, reconocidos los pagos por el ejecutante, no resulta atendible el argumento de la falta de acreditación con la documentación emitida por su parte.

El remanente del pago mensual realizado en exceso del monto locativo, correspondiente al período julio/2022 a marzo 2023 -ello toda vez que en abril varió el canon resultando el pago mensual insuficiente, siendo reconocido y también considerado en su planilla

liquidatoria por el recurrente, corresponde sea compensado parcialmente con la deuda, que es lo que en definitiva hizo en sus cálculos.

Se ha de advertir que, al tiempo de efectuar nuevamente la liquidación, deberá considerar el actor los 2 pagos realizados con fecha 10/03/24, los cuales no fueron consignados en su oportunidad.

En razón de lo expuesto se rechaza el agravio.

Ejecución de Tasa de Higiene Urbana

Se agravia del rechazo de la ampliación por la deuda del servicio de tasa e higiene urbana, lo cual ha de tener recepción favorable.

El actor en oportunidad de ampliar el objeto de la ejecución, incluyó en el ID715437 los cánones enero de 2022 a junio 2022 ($339.512) y la tasa de higiene por los períodos abril/2021 a junio/2022 ($16.999,92), lo que junto a reclamo original de $384.000, totaliza $740.511,92. Este monto con la suma presupuestada para responder a intereses y costas ($326.500) arroja el saldo de $1.067.011,92, suma por la cual la sentencia definitiva N° 957/22 mandó a llevar adelante la ejecución.

Incluso en la sentencia interlocutoria N° 122/23 de fecha 31 de mayo de 2023, se ordenó practicar liquidación de los períodos de tasa e higiene incluidos en la sentencia dictada en autos, toda vez había el actor incluidos períodos posteriores a ésta, y no aplicada la ejecución en torno a ellos.

En consecuencia, de ello, siendo los períodos liquidados por THU, nuevos vencimientos de los ya ejecutados, corresponde revocar la sentencia en este punto, debiendo admitirse su ampliación. Incluso debe

tenerse en cuenta el reconocimiento del deudor a la existencia de dicha deuda, aun cuando sea parcial, por los motivos vinculados al agravio anterior.

Continuación de la locación hasta la posesión

El recurrente ataca la exclusión de los meses de abril y mayo del 2024, con fundamento en que el mandamiento de constatación en el desalojo tuvo lugar el 29/05/24 y que debió realizarlo al no depositar las llaves el locatario.

En el particular caso, el vencimiento del plazo de locación contractual (31/03/24) data con posterioridad a la sentencia de desalojo (29/02/24), poniendo el locatario en fecha 15/03/24 a disposición del locador o del juzgado, las llaves, brindando su letrada el número de celular a fin de concretar la entrega –si bien no se hizo su dación en el expediente-, es decir, antes de vencido el plazo de locación pactado en el contrato. El mandamiento de constatación fue diligenciado más de 2 meses después de informada la desocupación (29/05/24), ante la falta de diligencia oportuna, y de la cual no efectúa mención alguna el recurrente.

Entonces, no surge de las actuaciones la causa de la imposibilidad de concreción entre las partes de la entrega de llaves, y encontrándose desocupado el inmueble, teniendo en cuenta la demora en el diligenciamiento del mandamiento ante la falta de diligencia debida, se concluye que el rechazo de la multa por continuación extracontractual resulta acertado, por lo que se rechaza el agravio.

Costas y honorarios

En el tercer agravio entrecruza la crítica a la imposición distribuida de las costas y a la vez el

letrado recurre sus honorarios por bajos. La modificación del fallo de primera instancia determina la aplicación del art. 282 del CPr., por lo tanto, se torna abstracto sus tratamientos.

III. Por todo lo expuesto se resuelve hacer lugar parcialmente al recurso de la actora y, en consecuencia, revocar parcialmente el punto 2) del resuelvo de la sentencia de grado, admitiendo el reclamo de la tasa de higiene urbana peticionada en la ampliación, más intereses reconocidos en la sentencia de grado.

IV. En relación a las costas de la instancia de grado, el art. 72 del CPCCh habilita la imposición de costas de acuerdo a los vencimientos recíprocos. "cuando el resultado del pleito o incidente es parcialmente favorable a ambos litigantes o de la sentencia resultan vencimientos parciales y mutuos, las costas deben compensarse o distribuirse prudencialmente por el juez en proporción al éxito obtenido por cada uno de ellos, en la solución definitiva del proceso" (Cám. Nac. Civil, Sala E, 29.11.79, La Ley, 1980).

Evaluados el resultado obtenido por las partes y la recepción de un solo agravio, se concluye que la distribución efectuada por el juez de grado debe mantenerse, como también los honorarios, a pesar del criterio de la Alzada respecto a corresponder una sola regulación al finalizar el proceso, toda vez que fueron ajustadas a la escala prevista por el art. 39 de la ley arancelaria y las etapas cumplidas para la ampliación.

A los fines de la regulación de honorarios de esta instancia se tendrá en cuenta la labor profesional, el resultado obtenido, la posibilidad que las pretensiones prosperen, el resultado obtenido y pautas de los

artículos 5 a 9, 13, 46 de la ley XIII N° 4, modif. N° 15, regulando los honorarios del Dr. A. F. F. L., en el 26%, de los regulados en la instancia de grado, más IVA en caso de corresponder.

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

1) Hacer lugar parcialmente al recurso del actor y revocar parcialmente el punto 2 del resuelvo de la sentencia interlocutoria N° 117/24, admitiendo el reclamo de la tasa de higiene urbana peticionada en la ampliación, más intereses reconocidos en la sentencia de grado, conforme los considerandos pertinentes.

2) Mantener la imposición de costas y regulación de honorarios de la instancia de grado.

3) Imponer las costas de segunda instancia por su orden. Regulan los honorarios del Dr. A. F. F. L., en el 26%, de los regulados en la instancia de grado, más IVA en caso de corresponder.

4) Regístrese, notifíquese, devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N°580 DEL AÑO 2024
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS