000837/2024

Comodoro Rivadavia, 25 de febrero de 2025.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **"J., S. L. c/ L., E. O. y Otros s/ Prepara vía ejecutiva" Expte. N° 837/2024** venidos del Juzgado Letrado de Primera Instancia de Ejecución N°1 (Expte N° 468/2024), por haber interpuesto la actora recurso de apelación contra la resolución de fecha 17/09/24 que rechaza la habilitación de la vía ejecutiva.

I. La recurrente expresa agravios (ID1669472).

Sostiene que erróneamente se interpretó el derecho aplicable y la valoración de la prueba, y existió un excesivo rigor formal.

Señala que el magistrado no contempló que el instrumento de base de la vía es el contrato de locación con firma certificada, y no el acta de entrega de llaves, debiendo considerarse este último como documento complementario del primero. Añade que tampoco apreció que la liquidación presentada es de carácter provisional y que puede variar de las resultas del proceso. Dice que se solicita la citación al deudor a fin de que reconozca la firma y en su caso oponga los pagos y acompañe los recibos.

Aduce que la ley 23928 no resulta aplicable, toda vez que se celebró un contrato de alquiler en el cual el inquilino no pagó, y que la deuda surge de los alquileres impagos, lo cual no analizó el sentenciante.

Considera que no hubo ningún tipo de indexación, sino que hay un incumplimiento por la contraria, una deuda de alquileres y un reconocimiento de deuda, que se plasmó en un acta que se acompaña a la presente como prueba documental, en la cual dicha suma fue estipulada en jus, lo que es fácilmente liquidable.

Agrega que la cláusula quinta de contrato de locación estableció la forma de actualizar el valor locativo anualmente conforme al art. 14 de la Ley 27.551, con lo cual no resulta de aplicación la norma que cita el juez.

En segundo lugar, se agravia por el excesivo rigor formal del sentenciante y expresa es más fácil para el sentenciante rechazar la demanda que activar los mecanismos procesales para que no se frustren sus derechos, cuando surge la deuda por parte de la contraria. Añade que, si el magistrado consideraba que la liquidación no era procedente, debería haber dispuesto que se practique nuevamente.

Aduce que el contrato de locación se basta a sí mismo para el cálculo de la deuda, independiente del acta de entrega de llaves, y la cláusula 5ta establece el cálculo indexatorio anual, por lo que concluye que es una deuda fácilmente liquidable en base a lo que dice el contrato de alquiler que es el título ejecutivo que se pretende perfeccionar a través del preparar vía ejecutiva.

Manifiesta que la sentencia sólo cumple en apariencia con la carga legal de fundar la decisión, ya que la resolución no es lógica ni se adecúa al marco legal vigente, ya que no ha valorado la totalidad de la prueba acompañada.

II. La actora promovió prepara vía ejecutiva por cobro del capital reclamado, más intereses moratorios, compensatorios, actualización monetaria si correspondiere y costas.

Manifiesta que celebró contrato de locación de inmueble el 18/06/21, y que en las cláusulas cuarta y quinta se pactó la suma mensual originaria de $17.000 con las actualizaciones anuales establecidas en la

cláusula 5ta. Asimismo, incluía a cargo del locatario el pago de servicios de energía eléctrica, agua, gas, y contribuciones asociadas al destino de la vivienda.

Continúa diciendo que al dejar de abonarse el canon a partir de febrero/2024, el 8/4/24 el locatario hizo entrega del inmueble, y labraron un acta donde se detalló la deuda exigible (alquileres e impuestos impagos), fijándola en 12 jus, más intereses.

Dice que el plazo de pago acordado vencía el 8/7/24, por lo que efectúa el cálculo de los jus a esa fecha, y de los intereses a la tasa activa del BNA sobre: alquileres, S. y C.

Adjunta copia contrato de locación, CD y seguimiento, acta de entrega de llaves, constancia de deuda de S., de C.

Funda la acción en el art. 530 incs. 1 y 2. Finalmente, solicita que se intime a la demandada a que reconozca si se ha vencido el plazo de pago en fecha 08/07/24.

II. El Código procesal establece la posibilidad de preparar la vía ejecutiva de documentos que por sí solos no traigan aparejada su ejecución (art. 530 inc 1°). Este trámite previo tiene por finalidad abonar la firma inserta en un instrumento privado en cuyo mérito se intenta producir consecuencias jurídicas para originar un proceso ejecutivo. Por su parte, el inc 2, posibilita en la ejecución de alquileres que el demandado manifieste si es locatario, y en caso afirmativo, exhiba el último recibo.

Si bien la recurrente pretendió se cite al deudor a reconocer el vencimiento del plazo de pago inserto en el acta de entrega de llaves -documento privado firmado por las partes-, que considera complementario, interpretando integralmente el escrito y documentación acompañada, surge que acciona por créditos impagos, surgidos del

contrato de locación con firmas certificadas por escribano, adjuntado a la demanda, y fundó su pretensión también en el inciso primero y segundo del art. 530 del CPCCh.

Es decir, que reclamada una deuda que deviene del contrato de alquiler, pretendiendo preparar la vía en aquel alcance. En consecuencia, siendo más amplio el objeto de la acción que el analizado en la resolución criticada, debe darse curso a la preparación pretendida, y luego de lo cual, deberá, en su caso, establecerse los alcances de la ejecución que correspondan.

Por tal motivo, se hace lugar al recurso de apelación, revocando la resolución recurrida, debiendo en la instancia de grado, darse trámite a la preparación de la vía ejecutiva conforme las normas citas y alcances del art. 531 del CPCCh.

III. Las costas de esta instancia, siendo una cuestión oficiosa, se imponen por su orden (arts 69 CPr).

Los honorarios profesionales se regulan teniendo en cuenta la naturaleza del proceso, etapa cumplida, labor desarrollada y éxito obtenido y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados (arts 5 a 7, 13 y ss Ley XIII N°4 y N° 15).

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

1) Hace lugar al recurso de apelación, revocando la resolución de fecha 17 de septiembre de 2024, debiendo en la instancia de grado, darse trámite a la preparación de la vía ejecutiva conforme las normas citas y alcances del art. 531 del CPCCh.

2) Imponer las costas de esta instancia por su orden.

3) Regular los honorarios de la Dra. M. J. Q. D., en la suma equivalente a dos (2) jus, más IVA en caso de corresponder.

4) Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase.

La presente sentencia es firmada por dos vocales de Cámara, por encontrarse en uso de licencia la Sra. jueza de Cámara Dra. María Marta Nieto y existir concordancia en la solución del caso.

REGISTRADA BAJO EL N°78 DEL AÑO 2025
DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS