

UNIDAD JURISDICCIONAL N° 3

I CIRCUNSCRIPCIÓN

INTERLOCUTORIA N° 34

Viedma, 20 de abril de 2021.-

VISTO: Los presentes autos caratulados "MARTZ DANIEL ANGEL C/ ASOCIACIÓN PERSONAL DE EMPLEADOS LEGISLATIVOS DE RÍO NEGRO (APEL) S/ ESCRITURACIÓN (Ordinario)" Receptoría A-1VI-733-C2018, traídos a despacho para resolver; y

CONSIDERANDO:

1.-Que en fecha 28/02/2020 se dictó sentencia definitiva mediante la cual, en lo sustancial, se hizo lugar parcialmente a la demanda interpuesta a fs. 161/178 por el Sr. Daniel Ángel Martz y se condenó a la Asociación Personal de Empleados Legislativos - A.P.E.L.- a cumplir con las siguientes prestaciones: 1- Otorgar al actor - en el plazo de 30 días la escritura traslativa de dominio del lote objeto de la litis. Para el caso de no cumplir con ello en el plazo reseñado, se ordenó a la accionada abonar el equivalente de un terreno de iguales medidas, características y en idéntica zona de la ciudad de Viedma al del contrato objeto de autos, todo ello conforme a ampliación de Pericial en Tasación que se practicará conforme Considerando VIII; 2) a abonar al actor dentro de los diez días de quedar firme la presente por Daño Extrapatrimonial la suma de \$ 94.000 conforme Considerando IX.1 actualizado a la fecha de la presente 3) abonar al actor por el Rubro Daño Patrimonial consistente en los gastos por alquileres, la suma que surja de liquidación que deberá practicarse en la etapa de ejecución conforme Considerando IX.2.1.

Dicha sentencia luce agregada a fs. 263/278 y se encuentra firme.

2.- Que en consecuencia, y encontrándose vencido el plazo otorgado a la parte demandada para cumplir con la obligación de escriturar, sin que se haya tal extremo acreditado, se impone en esta etapa de ejecución de sentencia cuantificar los rubros de la manera dispuesta en el pronunciamiento aludido en Considerando anterior.

3.-Para ello, liminarmente se deberá cuantificar el valor de un terreno como el objeto de litis conforme lo expuesto en el Considerando VIII de sentencia y los restantes rubros antes aludidos, teniendo presente que para el caso del rubro Daño Patrimonial deberán seguirse las pautas del Considerando IX.2.1 así como también la imposición de

actualizar los montos de sentencia hasta su efectivo pago, de acuerdo con la tasa de interés que surja de la calculadora oficial del Poder Judicial, conforme también fuera así decidido..

4.- Que en orden a resolver los planteos efectuados respecto de la liquidación practicada por la actora inicialmente en fecha 29/09/20, en consonancia con lo dicho, advierto en primer lugar que no se observan objeciones respecto de la actualización de los rubros "Daño Extrapatrimonial", así como tampoco con relación al valor de terreno a abonar por la demandada en base a la actualización efectuada por el perito tasador en fecha 22/10/2020.

En tal sentido se observa que la parte actora al liquidar el reseñado ítem ha tomado el contrato de locación obrante a fs. 47/48 y recibos de pagos de fs. 49/54, como así también las transferencias que surgen de los resúmenes de fs. 55/109 y para acreditar el pago de los alquileres para los meses comprendidos entre octubre/2018 y octubre/2020, agrega en fecha 23/09/2020 un contrato de locación por 24 meses -01/10/18 a 01/10/20- vivienda arrendada en la localidad de Río Colorado (RN) y para demostrar su pago, resúmenes de cuenta que bancaria que dan cuenta de los débitos correspondientes al canon locativo, ofreciendo además prueba en subsidio.

Resulta de toda claridad de la impugnación presentada por la accionada en su escrito de fecha 19/10/20 mediante el cual contesta el traslado que de aquella liquidación se le confiriera que el desacuerdo allí evidenciado se circunscribe al rubro "Daño Patrimonial", identificado como gastos de alquileres y en ese exclusivo sentido impugna la liquidación y refiere no tener por acreditado el abono de alquileres por el actor, sin la inexistencia de un correlativo contrato locativo posterior al de fs. 47/48 y solo mediante la indicación obrante en los resúmenes bancarios de fs. 55/109.

Niega por no constarle su autenticidad formal y/o material la documental digitalizada en archivos: ?resúmenes de cuenta. transferencias en concepto de alquileres octubre de 2018 a febrero del 2020.pdf?, ?Martz. Alquileres octubre 2018 a diciembre de 2019.pdf? y ?Martz. Alquileres enero y febrero 2020.pdf?.

En función de ello peticiona que se rechace el supuesto contrato locativo que dice adjuntar el actor con su escrito sin que se lo agregue.

Refiere que para acreditar las locaciones posteriores el actor debió acompañar a la presente etapa de ejecución un contrato locativo que le dé causa suscripto con fecha cierta y sellado por Rentas de la Provincia, extremos que entiende omitidos en su presentación. Realiza, además, otras consideraciones tendientes a socavar la veracidad y

su valor aludiendo al aumento injustificado de los montos y a que no se condicen con la frustrada construcción de una casa prefabricada como la que sustenta el objeto de autos. Finalmente se pronuncia en contra de la prueba ofrecida en subsidio por la parte actora en el escrito en conteste cuestionando en definitiva según afirma en su conclusión la procedencia ejecutiva de la liquidación presentada bajo el rubro Daño Patrimonial (gastos de alquileres), en particular para los presuntos importes locativos posteriores a mayo de 2018 (que según los cuadros liquidatorios del actor representan \$681.662,40 + \$79.543,70).

5.- Que corrido el traslado correspondiente, la parte actora comparece en fecha 30/10/20, manifestándose en contra de la procedencia del planteo impugnatorio formulado por su contraria.

Argumenta que el contrato de locación, adjuntado al escrito donde se formula la liquidación, en que se basan los alquileres devengados a partir de octubre de 2018, fue presentado en la MEED en fecha 23/09/2020 junto con el resto de la documental, e incorporada también como archivo digital dentro de la cédula de notificación emitida al domicilio electrónico de APEL, cuenta con el correspondiente sello de rentas lo cual otorga fecha cierta.

Alega asimismo que la liquidación presentada no es ni más ni menos que una derivación precisa de lo resuelto en sentencia, citando la parte pertinente de la misma en que se basó para practicarla.

No obstante ello, subsidiariamente adjunta documentación, peticionando se rechace la impugnación articulada por la parte demandada, y en su caso, se corra nuevo traslado de la liquidación practicada y se agregue nuevamente dicha prueba.

6.- La parte demandada al contestar en fecha 11/11/20 el nuevo traslado que le fuera corrido a su respecto, se manifiesta en favor del rechazo de las manifestaciones y peticiones realizadas por el actor, desconociendo a su paso la autenticidad, veracidad de la documental y tildándola de extemporánea.

Solicita además, que en subsidio se revoque lo resuelto con fecha 04/11/2020, en la consideración de que correspondía el inmediato desglose de la mentada documental, subida al SEON el 30/10/2020 17:06:43 identificada como "contrato de alquiler.pdf".

Asevera que la documental la que alude es un archivo titulado "contrato de alquiler.pdf", que se encuentra textualmente marcado en el estado del documento como "DESGLOSE" en fecha 23/09/2020 19:02:37, por lo tanto oculta y desconocida para otros usuarios del SEON, dando más fundamentos por lo cual correspondería no tener

por presentado dicho contrato, haciendo referencia al art. 4 de la Acordada N° 23/2020 STJ, para concluir su petición en concreto por el rechazo sin más de la novedosa documental que pretende incorporarse por la accionada, y eventual o subsidiariamente revocarse la resolución del 04/10/2020 por no disponer in limine tal desglose.

Del mismo modo, y también con carácter subsidiario, se expide acerca del traslado concedido y en ese afán niega la documental por no constarle la autenticidad formal y/o material de la documental digitalizada en archivos: ?Contrato de alquiler.pdf? y ?capturas del sistema seon martz.pdf?, ambos del 30/10/2020.

Asimismo, rechaza los montos locativos que de dicha documental emergen. Ello, en el entendimiento de que luego de interpuesta la demanda, y más precisamente después de decretada la rebeldía de A.P.E.L., el presunto monto locativo del actor, salta sospechosamente de \$ 6.555 a \$ 22.000 en octubre de 2018, evidenciando un aumento en el valor locativo liquidado de un 335 %, lo que no se condice con el alquiler de un inmueble con características de vivienda prefabricada de 70 m<sup>2</sup>, que el actor hubiese presuntamente erigido en el loteo de la demandada.

7.- Al contestar el traslado correspondiente, en fecha 16/12/20, la parte actora peticiona el rechazo del planteo formulado y solicita que lo sea con expresa imposición de costas. En primer lugar, se expide acerca del remedio procesal deducido argumentando en contra de su procedencia que la parte demandada, en franca confusión con el proceso ejecutivo regulado a partir del Art. 520 del CPCC, entiende que una supuesta no presentación en tiempo de documentación, ya sepulta los destinos de la parte actora y le impide obtener el cumplimiento de la sentencia tal y como fue pronunciada.

Se pregunta que si el recurso articulado por A.P.E.L. prosperara, cuál sería el momento en que la actora podría reclamar el pago de los alquileres abonados, señalando que las normas aplicables al caso contemplan los procesos para viabilizar el cumplimiento de las sentencias dictadas por los jueces, tanto cuando son sumas líquidas o ilíquidas, como en el caso de autos.

Afirma que con la documentación acompañada fundamenta la liquidación practicada en dos oportunidades y refiere que en ambas la parte demanda tuvo la oportunidad de revisarla y de realizar las manifestaciones correspondientes, solicitando el rechazo del recurso planteado por la parte demandada.

Entiende que los cuestionamientos dirigidos a objetar el contrato de locación (Punto II.B.), no constituyen más que un intento de escapar a sus obligaciones e implica el desconocimiento de los derechos reconocidos en sentencia judicial.

Añade, que mas allá de expresar disconformidades no formula nueva liquidación por el rubro contenido en la sentencia ni acompaña prueba alguna sobre la que sustente su oposición, planteando en esta etapa de ejecución la revisión de la sentencia, bajo la forma de una impugnación de liquidación.

Finalmente concreta su petitorio y solicita que se rechace la impugnación formulada por la accionada y se apruebe la liquidación practicada por su parte con expresa imposición de costas.

8.- Que a fin de resolver las cuestiones planteadas, he de tener en cuenta lo decidido en sentencia en este aspecto, dado que, como ante ya he dicho a la fecha se encuentra firme.

8.1.- Daño extrapatrimonial: Para cuantificar este rubro se debía practicar liquidación conforme Considerando IX.1.

En consecuencia y conforme liquidación practicada por la parte actora corresponde en este estado actualizar dicho monto al día 23/09/2020 de acuerdo con la calculadora oficial de intereses del Poder Judicial de Río Negro, lo que arroja la suma de \$ 120.925,99 de acuerdo a la planilla de liquidación que se agrega por separado y forma parte de la presente.

8.2.- Valor de un inmueble - cumplimiento en equivalencia-: Para cuantificar el valor de un inmueble como el de objeto de litis, se debía ampliar la pericia en tasación y practicarla conforme Considerando VIII - fs. 274-.

En tal sentido el perito tasador Febo Darío Capponi en fecha 22/10/2020 actualiza su informe pericial, concluyendo que el valor de venta de un lote similar al del objeto de litis es de \$ 2.500.000, considerando que ese valor podría sostenerse como máximo por 60 días contados a partir de la emisión del dictamen. Corrido el traslado del mismo no fue objetado por las partes, por lo que he de mantener ese valor hasta el día 22/12/2020, el que luego se actualizará utilizando la calculadora oficial del Poder Judicial de Río Negro.

8.3.- Daño Patrimonial - alquileres-: Para cuantificar este rubro se debía practicar liquidación conforme Considerando IX.2.1., que en su cuarto y quinto párrafos y partes pertinentes consignan que ello debía ser a los valores de cánones locativos que el actor abonó y abona hasta fecha de sentencia conforme al contrato de locación obrante a fs. 47/48 y recibos de pago a fs. 49/54, como así también las constancias de transferencias que surgen señaladas en resumen de fs. 55/109, sumas que serán actualizadas conforme calculadora oficial al día 23/09/2020.

Dado que este rubro se encuentra controvertido, primeramente he de aprobar los cánones locativos que han adquiridos firmeza de acuerdo a la sentencia definitiva dictada en el presente proceso, conforme lo señalado en el párrafo anterior, para luego sí - y ya despejada esa cuestión- referirme a los cánones que surgen a partir de octubre de 2018 y hasta el día 28/02/2020, fecha en la que se dictó la sentencia definitiva que aquí se encuentra en estado de ejecución.

De este modo, puedo observar que la parte actora, en lo nodal, ha practicado liquidación de acuerdo con las pautas dadas precedentemente, teniendo en cuenta el contrato de locación obrante a fs. 47/48, recibos de pago de fs. 49/54 y resúmenes bancarios de fs. 55/109, siendo que solo ha errado algunas fechas y montos, los cuales fueron salvados en planillas de cálculos que se agregan por separado y forman parte de la presente, arrojando como resultado al 23/09/2020 la suma de \$ 727.918,12, esto es de forma parcial para este rubro:

- i) resúmenes bancarios de fs. 55/109: \$ 378.208,30.
- ii) recibos de pago de fs. 49/54: \$ 349.709,82.-

En consecuencia, por los fundamentos dados y en tanto los rubros antes mencionados así como también las pautas para su cuantificación ya han adquirido firmeza, sin que pueda ello ser materia de cuestionamiento en este estado, es que he de rechazar toda impugnación efectuada por la parte demandada y aprobar parcialmente la presente liquidación formulada al respecto en cuanto ha lugar por derecho y por así corresponder en la suma de \$ 3.348.844,11, la cual se integra con los rubros "Daño Extrapatrimonial" -\$ 120.925,99-, Cumplimiento en equivalencia - "Valor Terreno" -\$ 2.500.000- y "Daño Patrimonial- Gastos de Alquileres-", parcialmente. comprendiendo el período 01/12/2014 al 30/09/2018 -\$ 727.918,12- e intereses calculados al 23/09/2020.-

9.- Que resuelto lo anterior, y dedicado ahora a abordar la impugnación planteada por la parte demandada en torno a distintas cuestiones derivadas del contrato de locación acompañado por la parte actora para respaldar la liquidación practicada con relación a los pagos de cánones locativos durante el período comprendido entre los meses de octubre/2018 y hasta la fecha de la sentencia definitiva, debo señalar que el archivo en cuestión aludido por la accionada en su impugnación fue subido por la parte actora al SEON en fecha 23/09/2020 -"contrato de alquiler.pdf".

Si bien el estado del documento en el sistema se consigna como "DESGLOSE", no obstante ello, y como bien se certificara por Secretaría en la constancia que antecede a este decisorio, el suscripto no ha ordenado en ningún momento ello.

No soslayo, además, el escaso lapso de tiempo transcurrido entre que se lo agregó y luego por Jefatura de División se lo puso en estado de desglose, lo cual torna evidente que en el mejor de los casos se trató de un error involuntario de ésta, siendo que al no estar ordenado ello por el suscripto debe ser subsanado y en consecuencia dejado sin efecto ese movimiento en el SEON.

Dilucidada esa cuestión y tenido por incorporado a autos el contrato de alquiler que sin orden del suscripto fue desglosado por Jefatura de División, entiendo que en función de lo resuelto en sentencia respecto del rubro que en este punto nos convoca, no resulta inoportuno que el actor intente acreditar la continuidad de un rubro que ha prosperado y se encuentra firme por alquileres hasta fecha de sentencia. Ello sin perjuicio de la posición de la contraria y de las valoraciones que se hagan al momento de resolver concretamente sobre el tramo que se extiende a partir de octubre de 2018 y hasta fecha de sentencia definitiva.

Observo, además que sobre el asunto en discusión, el derecho de defensa de la demandada no se ha visto en modo alguno contrariado, siendo que en la cuestión que alegara para poner en crisis la incorporación de la documental en cuestión, quedó irremediadamente saneada con su inserción en la cédula de notificación 202000122468 que obra en el SEON de donde surge que la parte actora al cumplir con el traslado dispuesto en fecha 01/10/2020 adjunta como archivo a dicha cédula toda la documentación acompañada en fecha 23/09/2020. A lo que se añade también que la parte demandada al contestar el traslado, en fecha 29/09/2020 se manifestó al respecto, impugnando extensamente la liquidación y desconociendo aquella documental.

En virtud de lo expresado, ateniéndome a la sentencia dictada en fecha 28/02/2020 y a las pautas allí determinadas para esta etapa de ejecución, entiendo que es oportuna la agregación por la parte actora de la documentación que entiende acredita y sirve para cuantificar el rubro en su totalidad, sin perjuicio de la valoración que, como antes he referido, respecto de los meses transcurridos a partir de octubre de 2018 y hasta fecha de sentencia en su oportunidad se hará.

Por las motivaciones dadas precedentemente y en tanto el fundamento esbozado al deducir el recurso de revocatoria en contra de la providencia de fs. 4/11/20 suscripta por la Sra. Secretaria, no alcanza en modo alguno para modificar lo determinado en aquella, corresponde confirmarla y disponer el rechazo del remedio deducido.

La misma suerte ha de correr la apelación planteada con carácter subsidiario, toda vez que la resolución atacada no se encuentra dentro de las previstas en el artículo 242 del

CPCC sin que sea posible derivar de lo actuado por su parte ni de sus alegaciones en el marco de la presente que de la providencia que se ataca pueda realmente provenir un agravio de la entidad que se requiere para superar el mínimo valladar que exige para su procedencia conforme el inciso tercero de la norma reseñada interpretado y aplicado al caso..

En consecuencia, no he de hacer lugar a las impugnaciones ni al remedio procesal deducido con relación al agregado del contrato de locación al que se hiciera referencia, ordenando que por Secretaría se modifique el estado de la misma como publicado.

10.- Costas y honorarios: Atento a lo precedentemente resuelto y en tanto la liquidación que se aprueba por la presente no ha merecido objeciones de la contraria es que la presente se resuelve sin costas.-

Asimismo, respecto de lo que se resuelva respecto del tramo de alquileres a partir de octubre de 2018 y hasta la fecha de sentencia se difiere la imposición de costas en tanto es materia aún no resuelta, debiendo estarse a lo que se provee a continuación.

11.- En atención a las divergencias expuestas en relación al rubro alquileres , antes de expedirme sobre este tramo de la liquidación del rubro alquileres, corresponde abrir la causa a prueba y ordenar se libren los oficios peticionados en el punto III del escrito de fecha 29/09/20, a saber mediante la reformulación que a continuación se efectúa - art. 36 inc. 2 del CPCC-: 1) La parte actora acompañe contrato original, 2) Cumplido, se oficie al Sr. Miguel Oscar Zavateri con copia de contrato a los fines de que informe si el contrato que se le exhibirá ha sido suscripto por dicha persona en su carácter de locador y el Sr. Daniel Ángel Martz en su carácter de locatario,. 3) Al Banco Patagonia: a) informe si los resúmenes acompañados en autos de donde surgen identificados ítems bajo el concepto alquileres corresponden a movimientos de cuentas - transferencias- de las cuales es titular el actor y b) informe CBU de destino a la que han sido efectuadas dichas transferencias. Plazo de prueba: 20 días.

Por los fundamentos expuestos;

RESUELVO:

I.- Rechazar el recurso de revocatoria interpuesto por la demandada como así también el de apelación en subsidio conforme fundamentos dados en Considerando 9.

II.- Aprobar parcialmente la liquidación presentada por la actora en cuanto ha lugar por derecho en la suma de \$ 3.348.844,11 en concepto de "Daño Extrapatrimonial" -\$ 120.925,99-, "Valor Terreno" -\$ 2.500.000- y "Daño Patrimonial- Gastos de Alquileres-", parcialmente comprendiendo el período 01/12/2014 al 30/09/2018 -\$ 727.918,12- e

intereses calculados al 23/09/2020.-

III.- Abrir la presente causa a prueba conforme considerando 9 y librar los oficios ordenados al Sr. Zavateri Miguel Oscar y al Banco Patagonia a los fines ordenados en el punto 11 de la presente. Plazo de prueba: 20 días.

IV.- Sin costas conforme a lo resuelto en Considerando 10, primer párrafo, debiendo estarse en lo demás al segundo párrafo del mismo Considerando.

V.- Regístrese, protocolícese y notifíquese.-

Leandro Javier Oyola

Juez