

En Viedma, a los 11 días del mes de abril de dos mil veinticinco, se reúnen en acuerdo los Sres. Jueces y la Sra. Jueza de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Familia, de Minería y Contencioso Administrativa de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, asistidos por la Secretaria del Tribunal, para resolver en los autos caratulados: "**IBAR, EDUARDO GABRIEL C/ PEÑA, FEDERICO LUIS Y OTROS S/ EJECUTIVO**", en trámite por **Expte. VI-01396-C-2023** y, previa discusión de la temática del fallo a dictar, se decide plantear y votar en el orden del sorteo practicado, la siguiente cuestión:

¿Es procedente el recurso de apelación interpuesto por la parte Actora en fecha 24/09/2024 (E0022)?, y en todo caso ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

El Dr. Gustavo Javier Bronzetti Nuñez, dijo:

I.- Llegan las presentes actuaciones ante este Tribunal con motivo del recurso de apelación articulado por la parte Actora, Sr. Eduardo Gabriel Ibar, contra la sentencia interlocutoria de fecha 20 de Septiembre de 2024 (I0026) dictada por el titular de la Unidad Jurisdiccional Civil N° 3 de Viedma, que textualmente resolvió: *“1.- Hacer lugar a la excepción de inhabilidad de título opuesta por Marcos Mauro Bastias y, en consecuencia, revocar la sentencia monitoria emitida en fecha 09/10/2023.- 2.- Dejar sin efecto la medida cautelar de embargo dispuesta en el mismo pronunciamiento y librar los respectivos oficios a los organismos pertinentes a los fines de su toma de razón.- 3.- Imponer las por su orden (art. 68 CPCC) y regular los honorarios profesionales de la Defensora de Pobres y Ausentes N° 5, Dra. María Dolores Crespo, en su carácter de patrocinante de la parte demandada, en la suma de 5 jus y los del Dr. Nicolás E. Yanssen, en carácter de letrado patrocinante de la parte actora, en la suma equivalente a 5 jus. -conf. arts. 8, 10, 20, 41, 50 y cc*

LA-. Hacer saber que deberá cumplirse con la Ley D 869 y que la conversión de Jus a pesos será efectuada al momento de practicar la liquidación correspondiente.- 4.- Registrar, protocolizar y notificar la presente conforme al art. 9 inc. A del Anexo 1 de la Acordada 36/2022”.

El mencionado recurso fue concedido en relación y con efecto suspensivo mediante providencia de fecha 26/09/2024 (I0027). El memorial de agravios se presentó el 7/10/2024 (E0023), habiéndose corrido traslado a la demandada el 08/10/2024 (I0029), y recibido réplica el 17/10/2024 (E0024).

II.- LOS AGRAVIOS: La actora recurrente funda su postura y desarrolla su crítica contra la sentencia cuestionada, en seis agravios concretos postulando, (i) Primero: absurda interpretación del principio de buena fe, afirmando que la sentencia es indulgente en este punto con el codemandado BASTIAS quien, aún cuando sigue en posesión del inmueble, incumple el pago del canon locativo mensual; (ii) Segundo: errónea interpretación de las normas de ejecución de alquileres y del art. 1218° CCyC, en tanto sostiene que el contrato locativo -aún vencido- mantiene calidad de título hábil hasta tanto no se produzca el cese de la ocupación por sus inquilinos, quienes -entretanto- continúan siendo obligados al pago mensual; (iii) Tercero: errónea interpretación del art. 544° inc. 4) y c.c. del CPCC (Ley 4142), postulando que yerra el A Quo al admitir defensas legales ajenas al proceso ejecutivo en trámite, en el entendimiento que el accionado solo podía acompañar recibos de pago o acreditar la restitución del inmueble a fin de acreditar la extinción de la obligación mensual; (iv) Cuarto: absurda valoración de la prueba y cancelación de la primacía de la realidad propias del mercado inmobiliario local, en tanto resulta una práctica extendida la continuidad de la relación post vencimiento del contrato, convenida verbalmente con nuevas pautas de pago mensual y plazo; (v) Quinto: insiste en que el contrato de locación es un título hábil y

que existe una suma liquidable, argumentando que puede inferirse -de la variación semestral de los montos pactados en el contrato- que el sinalagma contenía una pauta incremental del 12 % cada seis meses, habiendo obtenido el monto base de la ejecución -justamente- de aplicar dicha pauta; (vi) Sexto: finalmente denuncia la “inconstitucionalidad” de la sentencia por violación del principio de división de poderes, imputándole al A Quo el ejercicio de funciones legislativas materializada en la exigencia de requisitos de ejecutividad no previstos en la norma. En razón de todo ello, luego de reservar el caso federal en los términos del art. 14° de la Ley 48, solicita la revocación íntegra de la sentencia apelada.

III.- SUSTANCIACIÓN: En fecha 17/10/2024 (E0024) el co-demandado BASTIAS contesta traslado, replicando individualmente cada uno de los agravios expresados por la actora, sosteniendo que el ejecutante se sirvió de un contrato “vencido y continuado (art. 1218° del CCyC)” (Sic) para crear una deuda inexistente, “por fuera de toda aritmética devenida de la falta de pago” (Sic). Afirma que “el monto del canon locativo no se modificó, con lo cual la obligación del pago del arrendamiento continuó (...) siendo el mismo a aquel previsto en el contrato” (Sic) en tanto que, “de haberse modificado ya no estaríamos ante una continuidad, sino ante otro contrato” (Sic). En razón de ello, entiende que el monto en ejecución no surge del contrato, que no se verifica la existencia de una suma líquida exigible y que, en definitiva, el título ejecutivo perdió fuerza ejecutoria. En base a todo ello, solicita se rechace el recurso de apelación, se confirme la sentencia cuestionada y se impongan las costas al recurrente perdedor.

IV.- ADMISIBILIDAD: Realizado el preliminar cotejo que impone el art. 265° del CPCC (Ley 4142) vigente al momento de la interposición del remedio, entiendo que debe tenerse por cumplimentada la exigencia de este, no solo por haber sido interpuesto y fundado en tiempo y forma, sino en punto a la existencia de una crítica concreta y razonada contra el

decisorio que se pretende poner en crisis, a tenor de los parámetros establecidos por nuestro STJRN entre otras in re "Harina" Se. 80/2016.

V.- ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL CASO: Conforme los escritos constitutivos de la presente instancia, queda en evidencia que la cuestión a dilucidar consiste en determinar si la resolución recurrida se ajusta al ordenamiento vigente y las circunstancias del caso o si, por el contrario, corresponde ser revocada en orden a la crítica formulada por la parte ejecutante.

Adelanto que propiciaré el acogimiento favorable del recurso, lo cual no obstará a un nuevo examen -oficioso y en segunda instancia- del título, en función de la demanda. Todo ello de acuerdo con los fundamentos que serán expuestos a continuación.

A punto de partida, advierto que -como señala la ejecutada en su réplica- independientemente de como han sido presentados los agravios, la impugnación trasunta esencialmente la aplicación al caso concreto de las prescripciones de los arts. 544° inc. 4) del CPCC (Ley 4142), del art. 1218° del CCyC y la cuestionada habilidad del título base de la ejecución. En virtud de esto último, no abordaré individualmente cada una de las críticas sino que me referiré a las posiciones de las partes globalmente.

Ello, en la convicción y amparo del criterio jurisprudencial informando que los Jueces no están obligados a seguir a las partes en todas y cada una de las argumentaciones y/o alegaciones, ni están obligados a valorar la totalidad de la prueba aportada, sino considerar tan sólo aquellas invocaciones y probanzas que sean conducentes y relevantes para decidir el caso y que basten para dar sustento a un pronunciamiento (STJRN, Se. n° 20/15, in re: "A., F. S."; Se. n° 47/16 de fecha 02/08/2016, en autos "ALUSA S A Y OTROS C / MR. JONNHY S A S/ ORDINARIO", Expediente n°CS1-120-STJ2016, entre otros).

Dicho esto, doy razones para sustentar la solución propuesta.

V.1.- Marco legal aplicable: En materia de cobro de alquileres, la habilidad del contrato como título ejecutivo viene reconocida por imperativo legal al amparo del art. 1208° (primer párrafo, última parte) del CCyC y del art. 523° inciso 6) del CPCC, Ley 4142 (actual art. 471° inciso 7, Leyes 5777 y 5780).

Ya en el marco regulatorio del juicio ejecutivo, la norma procesal contempló -entre otras- la excepción de inhabilidad de título (Art. 544° inc. 4 CPCC, Ley 4142), la cual resultará admisible cuando el instrumento acompañado no reúne los requisitos enunciados en la norma adjetiva (en el caso, arts. 520, 523 y 524 del CPCC, Ley 4142) o, cuando directamente el título carece de aptitud acordada por la Ley de fondo para instar la vía ejecutiva.

Así entonces, la excepción sería viable cuando se cuestiona la idoneidad jurídica del instrumento, o cuando el título no se encuentra dentro de los mencionados por la ley o porque no reúne los requisitos a los que se encuentra condicionada la fuerza ejecutiva de aquel. Asimismo, en punto a la cuestión debatida, se agrega que si la impugnación tiene como base la inexistencia de “deuda exigible”, habrá lugar al progreso de la excepción solo cuando la “inexistencia” de deuda fuere manifiesta (conf. ARAZI, Roland y ROJAS, Jorge A, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado, anotado y concordado con los códigos provinciales. Tomo II, págs. 764 y s.s. Rubinzal Culzoni, editores).

Por otro lado, resultan aplicables al caso los arts. 1208°, 1209°, 1218° y c.c. del CCyC. El primero establece la obligación de pago mensual del canon locativo a cargo del locatario en el periodo y por el precio convenido por las partes. A falta de convención expresa en contrario, se entiende que el pago del canon es por adelantado (conf. LORENZETTI, Ricardo L., Código Civil y comercial explicado. Tomo II, pág. 57 y s.s., Rubinzal Culzoni, Editores). Además, no está demás recordar que este artículo es el

que acuerda la vía ejecutiva frente al supuesto de incumplimiento del Locatario. El segundo artículo, establece como se distribuyen entre locador y locatario, las cargas y contribuciones de la actividad. El tercero, de similar redacción al anterior art. 1616° del derogado Código Civil, descarta toda posibilidad de tácita reconducción de la locación frente al vencimiento del plazo contractual, estableciendo que la falta de convención expresa en contrario sumado a la tenencia del locatario, debe entenderse como continuidad de la locación en los “mismos términos contratados” originalmente, hasta tanto medie manifestación expresa en contrario de cualquiera de las partes.

V.2.- Constancias del proceso: Del camino procesal que nos trajo a la presente instancia, se advierten como hitos relevantes para resolver en la presente instancia -sobre los que además no hay controversia entre las partes- los siguientes: la actora promovió juicio ejecutivo -previa preparación de vía ejecutiva para que los co-demandados reconozcan sus firmas- por la suma de \$ 1.173.585,35 (más intereses hasta el efectivo pago, costos y costas) correspondiente a los periodos Diciembre/2022 a Agosto/2023 (9 meses) -incluyendo además en el reclamo gastos intimatorios (cartas documento)- a razón de \$ 90.000 mensuales, con base en un contrato de locación suscripto entre las partes, finalizado el 31/05/2020, interpretando la actora que el sinalagma contenía una pauta de ajuste semestral del 12 %; los co-ejecutados procedieron a reconocer sus firmas conforme surge de las tres (3) actas de reconocimiento de fecha 5/10/2023 (I0007, I0008, I 0009), integrando de esa manera el título; en fecha 9/10/2023 (I0010) se dictó sentencia monitoria ordenando llevar adelante la ejecución por la suma del capital reclamado (\$ 1.173.585,35); dentro del plazo de ley, uno de los co-ejecutados se presenta e interpone excepción de inhabilidad de título, argumentando -básicamente- que el monto liquidado por la actora a los fines de establecer el monto de la

ejecución, no surgía del contrato de locación vencido. Tampoco hay controversia respecto a que la tenencia del inmueble se encuentra en manos del locatario -al punto que existe un proceso de desalojo entre las mismas partes en trámite bajo Expte. N° VI-01201-C-2023- y, que no obra incorporada prueba instrumental que exponga una convención expresa entre las partes fijando nuevas o distintas condiciones locativas.

Las diferencias entre las partes surgen respecto de la interpretación y alcance de estas circunstancias fácticas antes comentadas.

V.3.- Resolución del recurso: Sabido es que, para ejecutar cánones locativos por períodos posteriores al vencimiento del contrato locativo deben mantenerse las mismas condiciones contractuales, especialmente en punto al valor del alquiler mensual (conf. Art. 1218° CCyC).

Así lo ha resuelto nuestro Superior Tribunal al afirmar que “El cumplimiento del plazo convenido es, entre otros, un modo especial de extinción de la locación (art. 1217°, inc. a, del CCyC), pero esa mera circunstancia no impide la continuidad de la contratación concluida en los mismos términos acordados si el locatario continúa en la tenencia de la cosa (art. 1218° del CCyC)” (STJRN, Se. n° 15/22 de fecha 22/02/2022, dictada en autos “VILAS RUBEN ANGEL C/ CHIANEA ROMINA Y/O QUIENES RESULTEN OCUPANTES DEL INMUEBLE S/ DESALOJO (Sumarísimo)”, Expte. N° B-1VI-542-C2020).

En este sentido cabe destacar que -tal y como señalé en el apartado anterior-, por un lado, los codemandados no discuten que al inicio del proceso detentaban la tenencia del inmueble locado y que, por otro, no existe constancia alguna de convención expresa en contrario modificatoria de las condiciones contractuales del instrumento base de la presente ejecución.

Sobre esto último debo señalar que el argumento esbozado por el ejecutante en punto a sostener que el contrato locativo incluía una “pauta de ajuste”

semestral del doce por ciento (% 12), sencillamente, no es cierto. En primer término por cuanto del repaso del contrato no se verifica una cláusula específica que contenga tal prescripción. Por otro lado, cuantificado porcentualmente la variación semestral del canon locativo establecida en la cláusula tercera, no es en todos los casos de la proporción postulada (12 %) sino variable: del 12 % para el segundo semestre, del 10,63 % para el tercero y del 10,47 % para el cuarto.

Distinto hubiese sido el caso si, en lugar de establecer montos determinados de alquiler para cada semestre, el contrato hubiese fijado un precio inicial, ajustable porcentualmente en condiciones pactadas de común acuerdo y expresamente por las partes.

Entonces, más allá de lo invocado por la actora en su escrito de inicio, tampoco surge prueba alguna de que el Locatario hubiese estado pagando a razón de \$ 90.000 mensuales lo que, de verificarse, hubiese hecho inaplicable el art. 1218° del CCyC, aniquilando si la ejecutoriedad del título base. En cualquier caso, el momento oportuno para solicitar la presentación del último recibo de pago del canon locativo por parte del accionado era durante la preparación de la vía, habiendo precluido la instancia.

Como contrapartida de lo dicho hasta aquí, estoy convencido que imputar pérdida de ejecutoriedad al título so pretexto de que la actora reclamó un monto superior al que surgiría del instrumento base y de las circunstancias invocadas para sustentar la acción, constituye una interpretación arbitraria y al mismo tiempo desapegada de las normas aplicables que vengo repasando. Esto último me lleva a propiciar un nuevo examen del título y de la demanda, conforme se expondrá más adelante en el apartado “V.4”.

Volviendo al tratamiento de la excepción acogida por el A Quo, debo señalar que no habiendo la accionada cuestionado el instrumento en su faz material o extrínseca, ni controvertido la idoneidad ejecutiva invocando - por caso- que no se encontraba contemplado dentro de las enumeraciones

legales que acordaban ese efecto (conf. Arts. 1208° CCyC; art. 523° inc. 6 del CPCC, Ley 4142), ni tampoco exponer circunstancias concretas y objetivas que evidencien la insuficiente integración, no existía razón que justifique receptor favorablemente la excepción planteada, considerando el restringido marco de debate y prueba propio del proceso monitorio y juicio ejecutivo.

De igual forma, corresponde señalar que la jurisprudencia nacional ha condicionado la recepción de la excepción de inhabilidad de título a que el ejecutado niegue “categóricamente” su calidad de deudor, siendo insuficiente que se limite a desconocer la cuantía del crédito (CNCiv., sala G, sentencia del 22-8-1989, LL 1990-A-139, entre muchos otros), como ha ocurrido en autos.

Asimismo, sabido es que cuando se ejecutan alquileres impagos por periodos posteriores al vencimiento del contrato, el título será hábil si cumple los requisitos de los arts. 520°, 523° y 524° del CPCC (Ley 4142) y, al mismo tiempo, se verifican las condiciones impuestas por el art. 1218° del CCyC, como ya adelantara.

Aplicadas estas reglas al *subexamine*, veo que a pesar de una pormenorizada enunciación de negativas (punto “II” de la contestación de demanda), la ejecutada deja claro que -además de mantener la ocupación actual del inmueble- adeuda cánones locativos aunque -sostiene- por un monto inferior al reclamado (ver título “III” de la contestación). Ello se corrobora con otras dos circunstancias como son que el demandado no acompaña recibos de aquello que dice haber pagado -invocando incluso un descuento de haberes- y que, frente a la intimación cursada por la actora de forma previa a iniciar la acción -en la que se imputaba el carácter de deudor- los ejecutados guardaron silencio. Por esto último, mal puede ahora -especialmente BASTIAS- contravenir la propia conducta previa relevante sin violentar reglas jurídicas básicas que a su vez lo obligan

(conf. Arts. 9º, 10º, 1067º y c.c. del CCyC).

La contradicción es tal que, en el punto “V” de la contestación de demanda, el ejecutado impugna la liquidación practicada por la actora, planteando la “inexistencia” de los cánones locativos pretendidos por el actor, pero no la existencia misma del crédito o deuda. E incluso luego, llega a solicitar que: “En instancia oportuna, resuelta las excepciones planteadas, se procederá a efectuar la liquidación correspondiente” (Sic), admitiendo así la existencia de saldo deudor a favor del ejecutante.

Yerra entonces la resolución del A Quo al admitir -sin más- la excepción de inhabilidad de título cuando lo que en definitiva se alega -elípticamente- es que se adeuda un monto inferior al demandado, no que el crédito del ejecutante sea inexistente. Esta circunstancia resulta fatal para el progreso de la excepción traída por el ejecutado. Dicho de otro modo, al no haber mediado una negativa categórica expresa por parte de los ejecutados respecto de la existencia de un crédito a favor de la parte actora, la excepción no podía ser admitida (conf. ARAZI, Roland y ROJAS, Jorge A, antes citado. Tomo II, págs. 765).

En otro orden, cierto es que el título traído a ejecución no expresa una cantidad “líquida” de dinero exigible -menos aún la reclamada por el ejecutante- y justamente ello debió ser razón para extremar el examen del título (conf. Arts. 34º, inc. 5, subinc. b) y e); 489º, 520º y c.c. del CPCC, Ley 4142). De tal suerte, de forma previa a conceder la ejecución, debió limitarse el monto -estrictamente- exigible conforme las circunstancias del caso que surgían del mismo título. Ahora bien, más allá de lo advertido, ninguna duda cabe que el quantum del título base era “fácilmente liquidable” y por lo tanto alcanzado por la habilitación concedida en el primer párrafo del art. 520º del CPCC, Ley 4142 (actual art. 468º, Leyes 5777 y 5780).

Y es que, además de no existir instrumento alguno que justifique el monto

del canon locativo mensual reclamado por la actora (\$ 90.000), lo cierto es que en virtud de las circunstancias del caso -reclamo de períodos posteriores al vencimiento- había que estar -estrictamente- a las condiciones del contrato locativo en ejecución. En ese orden, ninguna duda existe respecto al último valor de canon locativo pactado entre las partes en el título base, el cual ascendía a la suma de \$ 10.500 mensuales, correspondiente al último período de vigencia contractual, es decir, Mayo de 2020.

Conocido este dato inicial, el monto de capital ejecutable siempre fue “fácilmente liquidable” mediante una simple operación aritmética que implicaba multiplicar los períodos reclamados por el último valor locativo acordado por las partes, a lo que habría que adicionar los gastos intimatorios. Es decir que la ecuación que debía practicarse era la siguiente: $9 \text{ (meses)} \times \$ 10.500 = \$ 94.500 + \$ 4.560 \text{ (cartas documento)} = \$ 99.060$. Ello sin perjuicio de los intereses que luego se pudieren liquidar desde el momento en que cada período y/o concepto hubiese resultado exigible.

Doctrina procesal destacada sostiene que no procede declarar inhábil el título si la excepción opuesta se funda en la inexistencia de suma líquida, a pesar de que, sobre la base de una simple operación y de conformidad con las pautas establecidas en el documento, sea posible llegar a su liquidación (conf. ARAZI, Roland y ROJAS, Jorge A, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado, anotado y concordado con los códigos provinciales. Tomo II, págs. 772. Rubinzal Culzoni, editores). Esta es justamente la situación que se verifica en autos, aniquilando toda posibilidad de receptar la excepción y/o decretar la inhabilidad del título.

En un caso similar, la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial Familia y Minería de General Roca (Se. n° 541 de fecha 14/11/2018, en autos “FERRI EDGARDO ENRIQUE C/ FEDERICO RUANO Y OTROS S/ EJECUTIVO (c)”, Expediente n° 22216/14), citando doctrina

especializada con criterios que comparto, sostuvo que: *“En la obra “Juicio ejecutivo y Ejecuciones especiales” del autor Enrique M. Falcón, Rubinzal Culzoni Editores, T° I pag. 230/231 se lee: “e) Períodos de alquileres que pueden ser reclamados. Hasta que no se entregue la cosa locada, aun luego del vencimiento del plazo contractual, continúan corriendo los alquileres. De modo que el solo hecho de haber vencido el plazo contractual no impide la acción ejecutiva por los alquileres que se devenguen luego del vencimiento; pero si quien ejecuta no acreditó que la ocupación se hubiera prolongado después de la fecha admitida por el ejecutado, la vía ejecutiva no es procedente. Así que en las hipótesis en que se pretende el cobro de arriendos, por la vía ejecutiva, más allá del vencimiento del respectivo contrato de alquiler, debe considerarse que el mismo mantiene su idoneidad como título hábil para reclamar los aludidos alquileres como tales (art. 521, CPC) mientras que el locatario no cuestione su permanencia en el inmueble, pues esto implica el reconocimiento de su ocupación en calidad de inquilino con posterioridad al referido vencimiento (art. 523, CPCBA; art. 1622, Cód. Civ.)”.*

Recurriendo a palabras que no son del suscripto, la inhabilidad de título es el contraespejo o la contracara de las condiciones de habilitación legal de la vía. Ergo, si el título reúne las condiciones de habilitación de la vía ejecutiva establecidas legalmente, hay que estar al rechazo de la excepción de inhabilidad de título.

En definitiva, al acuerdo propondré se haga lugar al recurso interpuesto por la actora y, en consecuencia se rechace la excepción de inhabilidad de título interpuesto por la demandada, con costas al ejecutado. Ello sin perjuicio de un nuevo control y examen del título base y demanda que propiciaré a renglón seguido.

V.4.- Examen del título y control del despacho inicial (en segunda instancia): No obstante la suerte negativa que corre la excepción de

inhabilidad de título interpuesta por la ejecutada, justamente su tratamiento y evaluación instada por iniciativa del recurrente, sumado al deber impuesto por el art. 531° del CPCC, Ley 4142 (actual art. 478° CPCC, Ley 5777 y 5780), habilitan a la presente instancia para efectuar una nueva evaluación del título así como del despacho inicial que resulta ser la sentencia monitoria de fecha 09/10/2023 (I0010).

Esta posibilidad de segunda revisión ha sido admitida por la doctrina y jurisprudencia nacional, afirmando que “el examen del título ejecutivo corresponde al juez y puede practicarse en la segunda instancia, aún en defecto de excepción opuesta” (FALCON, Enrique M., obra citada. Tomo I, pag. 501; CCCom. de Santa Fe, sala 1°, sentencia del 19-05-1985, Juris 77-31; CCCom. Cadm. De San Francisco, sentencia del 13-09-96, en autos “Araoz, Oscar G. c/Dogliani Alejandro”; entre muchos otros).

Incluso el mismo doctrinario expresa el control inicial sobre el título en cumplimiento del art. 531° CPCC, Ley 4142 (actual art. 478°, Leyes 5777 y 5780) tiene por objeto determinar: 1) si el instrumento tiene las cualidades necesarias para su ejecución, 2) si el título que representa es ejecutivo, 3) que no exista defecto legal (conf. FALCON, Enrique M., obra antes citada. Tomo I, pág.. 501). Justamente, la última tarea de control destacada por el autor -descartar el defecto legal- implica extender el examen más allá del título y se proyecta respecto del escrito de demanda, debiendo subsanarse -aún de oficio- en el despacho inicial los errores advertidos en la forma de proponer la demanda.

El reconocido autor enseña que el examen de los presupuestos que dan fuerza ejecutiva al título como la evaluación de la demanda pueden ser verificados oficiosamente por el juez al librar el mandamiento o al dictar sentencia o, a instancia del ejecutado cuando interpone excepciones, mas la interposición de excepciones no es una condición necesaria para habilitar lo que denomina “segundo control” (conf. FALCON, Enrique M., obra antes

citada. Tomo I, pág.. 501 y s.s).

En esa misma inteligencia, la jurisprudencia ha resuelto que, preparada la vía ejecutiva, el contrato de alquiler constituye el título que trae aparejada la ejecución, teniendo el carácter de sumas “fácilmente liquidables”, el precio de arrendamiento pactado por las partes, incluso luego del vencimiento de la locación (CNECC, sala VI, sentencia del 26/12/1973, LL 154-171).

En definitiva, que el Juez haya dado curso a la ejecución emitiendo sentencia monitoria, no impide un nuevo análisis de habilidad del título dentro de la misma instancia cuando resuelve las excepciones o -falta de ellas- de oficio (conf. C1ra.CCom. De Bahía Blanca, sala 2º, sentencia del 17-03-98, en autos “Banco de la Pampa c/ Vitali Cirilo”), e incluso en instancia de alzada cuando el Tribunal conoce en apelación respecto de la decisión que resuelve las excepciones interpuestas contra la sentencia monitoria (conf. PEYRANO Jorge W., Plurales oportunidades para examinar judicialmente la habilidad del título ejecutivo. Su legitimación teórica, en J.A., 2005-III, fasc. 5, pág. 3).

Justificada la habilitación legal de esta instancia de alzada para practicar, aún de oficio, un nuevo examen del título y/o control del despacho inicial del proceso monitorio, conjurando así cualquier posibilidad de cuestionamiento a la congruencia del pronunciamiento, advierto que la sentencia monitoria de fecha 09/10/2023 (I0010) más allá del monto por el cual fuera promovida la acción, debió haberla adecuado conforme las constancias arrimadas por el propio interesado.

En ese orden, siendo el título base de la ejecución un contrato de locación de plazo vencido, en la oportunidad fijada por el art. 531º del CPCC, Ley 4142 (art. 478º, Leyes 5777 y 5780), el A Quo debió advertir que si bien el título era hábil, la ejecución no podía proceder en el modo en que fue propuesta, es decir, por precios locativos que excedieran el último valor

fijado consensuadamente por las partes en el mismo instrumento traído a consideración.

A riesgo de incurrir en reiteraciones, como señalé anteriormente (apartado “V.3”), desde un inicio y mediante simples operaciones aritméticas se podía “fácilmente liquidar” y determinar el monto de la ejecución. Ello, partiendo de la pretensión de la actora en la que se enunciaban los períodos adeudados por el Locatario y recurriendo a los datos contenidos en el propio título, es decir, el último precio locativo convenido por las partes.

Descartada la pauta de ajuste del 12 % semestral que se adjudica al sinalagma, la sentencia monitoria debió haber dado cuenta del defecto legal que constituye promover una ejecución de alquileres impagos respecto de un contrato ya vencido, por montos distintos a los convenidos por las partes en el mismo instrumento que se trae como título ejecutivo.

En orden a todo lo antes expuesto, propondré modificar oficiosamente los puntos “1°” y “5°” de la parte dispositiva de la sentencia monitoria de fecha 09/10/2023 (I0010), los cuales quedarán redactados de la siguiente forma: “1°) Llevar adelante la ejecución en contra de Marcos Mauro Bastias (DNI N° 29.944.626, Federico Luis Peña (DNI N° 34.221.010) y Norberto Leonardo Paredes (DNI N° 23.460.897), condenándolos a pagar a la parte actora la suma de \$ 99.060 en concepto de capital reclamado, con más intereses y gastos causídicos, sujetos a la liquidación definitiva”, y “5°) Regular provisoriamente los honorarios profesionales del Dr. Nicolás Yanssen, en la suma equivalente a cinco (5) Jus -conf. arts. 6, 8, 9, 10, 20, 41, 50 y cc LA-. Notifíquese y cúmplase con la ley 869. Dicha regulación se convertirá automáticamente en definitiva si la parte ejecutada no opone excepciones ni la recurre y, que en caso de oposición de excepciones, quedará sin efecto y será reemplazada por otra definitiva una vez resueltas las defensas”.

Finalmente, deberán también tenerse por modificado el segundo párrafo del

punto “III” de los considerandos de la sentencia monitoria (I0010), el que quedará redactado de la siguiente forma: “Atento a lo solicitado trábese embargo, en las proporciones de ley, sobre los haberes que perciben el Sr. Federico Luis Peña (DNI N°34.221.010) como empleado de la Policía de Río Negro y el Sr. Norberto Leonardo Paredes (DNI N° 23.460.897) como empleado del Ministerio de Educación de Río Negro, hasta cubrir la suma de \$ 393.320 en concepto de capital, incluidos los honorarios y gastos causídicos, con más la suma de \$ 393.320 (100%) presupuestado provisoriamente para responder por costas y costos de la ejecución. A tal fin, líbrese oficio al organismo empleador, haciéndole saber que la suma embargada deberá ser depositada en una cuenta judicial a nombre de la suscripta y como perteneciente a estos autos en el Banco Patagonia S.A., sucursal Viedma”.

VI.- SOLUCIÓN PROPUESTA: En función de todo el desarrollo expuesto, en los términos de los arts. 246°, 248°, 478°, 502° del CPCC (Leyes 5777 y 5780) propongo al acuerdo: “I) Hacer lugar al recurso de apelación incoado por la parte actora (E0022) y, en consecuencia revocar en su totalidad la sentencia interlocutoria de fecha 20 de Septiembre de 2024 (I0026) dictada por el titular de la Unidad Jurisdiccional Civil N° 3 de Viedma.- II) Imponer las costas de la presente instancia recursiva a los ejecutados (art. 62° -primer párrafo- y 506° del CPCC, Leyes 5777 y 5780).- III) Regular los honorarios profesionales por su actuación en esta segunda instancia, al Dr. Nicolás Yanssen en el 35% y a la Dra. María Dolores Crespo en el 25 %, en ambos casos calculados sobre los montos que a cada uno le correspondiera por su intervención en la instancia de origen. (Art. 15° Ley G 2212).- IV) Modificar el punto “1°” de la parte dispositiva de la sentencia monitoria de fecha 09/10/2023 (I0010), la que quedará redactada de la siguiente forma: “1°) Llevar adelante la ejecución en contra de Marcos Mauro Bastias (DNI N° 29.944.626), Federico Luis

Peña (DNI N° 34.221.010) y Norberto Leonardo Paredes (DNI N° 23.460.897), condenándolos a pagar a la parte actora la suma de \$ 99.060 en concepto de capital reclamado, con más intereses y gastos causídicos, sujetos a la liquidación definitiva”.- V) Modificar el punto “5°” de la parte dispositiva de la sentencia monitoria de fecha 09/10/2023 (I0010), la que quedará redactada de la siguiente forma: “5°) Regular provisoriamente los honorarios profesionales del Dr. Nicolás Yanssen, en la suma equivalente a cinco (5) Jus -conf. arts. 6, 8, 9, 10, 20, 41, 50 y cc LA-. Notifíquese y cúmplase con la ley 869. Dicha regulación se convertirá automáticamente en definitiva si la parte ejecutada no opondrá excepciones ni la recurre y, que en caso de oposición de excepciones, quedará sin efecto y será reemplazada por otra definitiva una vez resueltas las defensas.- VI) Modificar los montos señalados en el segundo párrafo del considerando “III” de la sentencia monitoria de fecha 09/10/2023 (I0010), estableciendo la suma de \$ 393.320 en concepto de capital, incluidos los honorarios y gastos causídicos, con más la suma de \$ 393.320 (100%) presupuestado provisoriamente para responder por costas y costos de la ejecución.- VII) Regular los honorarios profesionales de la Dra. María Dolores Crespo en su carácter de patrocinante de la parte demandada y por lo actuado en primera instancia, en la suma equivalente a cinco (5) jus. -conf. arts. 8, 10, 20, 41, 50 y cc LA-. Hacer saber que deberá cumplirse con la Ley D 869 y que la conversión de Jus a pesos será efectuada al momento de practicar la liquidación correspondiente”. **MI VOTO.**

A igual interrogante la doctora María Luján Ignazi dijo:

I. Puesta en situación de resolver principio por señalar mi disidencia con la determinación del caso proyectada por el señor Juez que me precede en orden de votación. Es que, más allá del esfuerzo realizado para mantener la habilidad del título en los presentes pese a los términos del reclamo, tengo la convicción que la solución que adopta no es la que más se ajusta a la

naturaleza de las pretensiones deducidas en juicio ni a las constancias de la causa. En especial, encuentra escollo en el modo en que se preparó la vía ejecutiva, autorizando en definitiva la inhabilidad deducida. Me explico.

En la ejecución de títulos extrajudiciales, la ley presume la legitimidad del crédito, y construye genéricamente una medida tendiente a su tutela, al posibilitar al acreedor acudir a una vía procesal abreviada, acelerando la satisfacción de la obligación.

En ese contexto se impone la preparación de la vía ejecutiva bajo determinados condicionantes, que al tiempo de los acontecimientos se encontraban definidos en el art. 525, inc. 2 del CPCyC, texto Ley 4.142.

Esto, en tanto se requiere previamente que: sean reconocidos los documentos que por sí solos no traigan aparejada ejecución (inc. 1) y en el supuesto particular de la ejecución por alquileres o arrendamientos, que el demandado se manifieste si es locatario o arrendatario y, en caso afirmativo, exhiba el último recibo.

Esta específica exigencia determinada por el rito, no es en vano. Por el contrario, tiene por finalidad establecer la cantidad exigible, a los fines del correspondiente despacho monitorio.

En estos autos, el ejecutante al ejercer la preparación de la vía, si bien invocó debidamente el art. 525 inc. 2 del CPCyC, instó la citación de los demandados de manera parcial, ya que lo hizo a los efectos de que se manifiesten sobre su carácter de locatario y fiadores, con motivo de otorgar al contrato de locación precitado el carácter de título ejecutivo (v. punto IV de la presentación de fecha 31 de agosto de 2023).

El Grado al despachar tal pretensión el 15 de septiembre de 2023, contribuyó a la ineficacia de esa diligencia, en la medida en que se limitó a citar a los eventuales ejecutados a los fines del reconocimiento de las firmas insertas al pie de los documentos reservados en Secretaría.

Aparte, no basta con la actuación procesal previa, para tener por habilitada

de manera irreversible la vía ejecutoria, ya que por mandato del art. 531 del CPCyC (t. Ley 4.142), el juez debía examinar cuidadosamente el instrumento en el que se dedujo la ejecución en marcha y, en el caso, el cabal cumplimiento del trámite de la integración del título previsto en el art. 525 inc. 2 del CPCyC.

De haber ello acontecido tal como lo prevé el rito, no habría lugar a la excepción articulada, siempre que la discusión sobre el monto no vale para fundar esta excepción cuando no se ha desconocido la obligación ni se ha consignado el importe de lo que se considera adeudar (cfr. Colombo Kiper “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación -Anotado y comentado-, T. V, pág.. 158, La Ley, año 2006).

Sin embargo, frente a la irregularidad advertida, la circunstancia de que la deuda que se reclama no surge del instrumento del que se sirve la ejecución, ni formó parte de la intimación practicada para la supuesta constitución de la mora (v. Cartas documentos acompañadas a la demanda), conforme se alega al oponer la excepción de inhabilidad de título, me convencen de la pertinencia de ratificar en los presentes la solución prevista por el a quo, y de rechazar el recurso interpuesto por el accionante, con costas (art. 62 del CPCyC, t. Ley 5.777) y regulando en consecuencia los honorarios de los profesionales. **ASÍ VOTO.**

A igual interrogante el Dr. Ariel A. Gallinger dijo:

Adhiero a la solución propiciada por el Juez del primer voto, Dr. Bronzetti Núñez, toda vez que advierto que tal como lo pone de resalto, que la parte accionada no ha negado categóricamente su calidad de deudor, ni ha cuestionado el título en sus caracteres extrínsecos, la mencionada excepción no puede proceder, limitándose al contestar la demanda a reconocer que adeuda cánones locativos, aunque por un monto inferior.

Frente a ello, aparece plenamente ajustado a derecho, la solución propiciada por el magistrado del primer voto.

En dicho orden se ha dicho que “La excepción de inhabilidad de título procede siempre que a través de ella se cuestione la idoneidad jurídica del instrumento, sea porque no figura entre los mencionados en la ley, porque no reúne los requisitos a los que está condicionada su fuerza ejecutiva (cantidad líquida, exigible, etc.), o porque el ejecutado o ejecutante carecen de legitimación procesal en razón de no ser las personas que aparecen en el título como acreedor o deudor, o porque se ha adulterado el documento o se cuestionan sus formas extrínsecas” [Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala D • 18/05/2023 • TREND CAPITAL c. MAXIMA REFRIGERACION S.R.L s/EJECUTIVO • La Ley Online • TR LALEY AR/JUR/61681/2023](#)

En el caso de autos, como correctamente se lo señala en el voto al que adhiero, si bien no existe una cantidad líquida expresada en el título traído a ejecución, ella resulta fácilmente liquidable, mediante una simple operación matemática que el Dr. Bronzetti Núñez rápidamente realiza al tiempo de expresar su decisión.

En dicho orden vale recordar que la doctrina judicial sostiene que “Procede desestimar la excepción de inhabilidad de título, si éste exhibe una obligación fácilmente liquidable y basta un simple cálculo matemático para determinar el monto del crédito reclamado.” [Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala D • 09/12/2008 • Victorio Podesta y Cía. S.A. c. Gms International Trading S.A. • La Ley Online • TR LALEY AR/JUR/23191/2008](#)

Por lo expuesto, y tal como lo anticipara, adhiero a la solución propuesta por el Dr. Gustavo Bronzetti Núñez. **MI VOTO.**

Por ello, y en mérito al Acuerdo que antecede, por mayoría, el **TRIBUNAL RESUELVE:**

I) Hacer lugar al recurso de apelación incoado por la parte actora (E0022) y, en consecuencia revocar en su totalidad la sentencia interlocutoria de

fecha 20 de Septiembre de 2024 (I0026) dictada por el titular de la Unidad Jurisdiccional Civil N° 3 de Viedma.

II) Imponer las costas de la presente instancia recursiva a los ejecutados (art. 62° -primer párrafo- y 506° del CPCC, Leyes 5777 y 5780).

III) Regular los honorarios profesionales por su actuación en esta segunda instancia, al Dr. Nicolás Yanssen en el 35% y a la Dra. María Dolores Crespo en el 25 %, en ambos casos calculados sobre los montos que a cada uno le correspondiera por su intervención en la instancia de origen (Art. 15° Ley G 2212).-

IV) Modificar el punto “1°” de la parte dispositiva de la sentencia monitoria de fecha 09/10/2023 (I0010), la que quedará redactada de la siguiente forma: “1°) *Llevar adelante la ejecución en contra de Marcos Mauro Bastias (DNI N° 29.944.626, Federico Luis Peña (DNI N° 34.221.010) y Norberto Leonardo Paredes (DNI N° 23.460.897), condenándolos a pagar a la parte actora la suma de \$ 99.060 en concepto de capital reclamado, con más intereses y gastos causídicos, sujetos a la liquidación definitiva*”.-

V) Modificar el punto “5°” de la parte dispositiva de la sentencia monitoria de fecha 09/10/2023 (I0010), la que quedará redactada de la siguiente forma: “5°) *Regular provisoriamente los honorarios profesionales del Dr. Nicolás Yanssen, en la suma equivalente a cinco (5) Jus -conf. Arts. 6, 8, 9, 10, 20, 41, 50 y cc LA-. Notifíquese y cúmplase con la ley 869. Dicha regulación se convertirá automáticamente en definitiva si la parte ejecutada no opone excepciones ni la recurre y, que en caso de oposición de excepciones, quedará sin efecto y será reemplazada por otra definitiva una vez resueltas las defensas*”.-

VI) Modificar los montos señalados en el segundo párrafo del considerando “III” de la sentencia monitoria de fecha 09/10/2023 (I0010), estableciendo la suma de \$ 393.320 en concepto de capital, incluidos los

honorarios y gastos causídicos, con más la suma de \$ 393.320 (100%) presupuestado provisoriamente para responder por costas y costos de la ejecución.-

VII) Regular los honorarios profesionales de la Dra. María Dolores Crespo en su carácter de patrocinante de la parte demandada y por lo actuado en primera instancia, en la suma equivalente a cinco (5) jus. -conf. arts. 8, 10, 20, 41, 50 y cc LA-. Hacer saber que deberá cumplirse con la Ley D 869 y que la conversión de Jus a pesos será efectuada al momento de practicar la liquidación correspondiente.-

VIII) Regístrese, protocolícese y notifíquese. Oportunamente, bajen los autos al Juzgado de origen.-

**ARIEL GALLINGER-PRESIDENTE, GUSTAVO BRONZETTI-JUEZ,
LUJÁN IGNAZI-JUEZA. ANTE MI: ANA VICTORIA ROWE-
SECRETARIA.-**