

NEUQUEN, 6 de Abril de 2022.

**Y VISTOS:**

En acuerdo estos autos caratulados: "**MONZANI GUILLERMO CLAUDIO C/ ALTOS DEL LIMAY VIAJES S.R.L. Y OTRO S/ COBRO DE ALQUILERES**", (JNQJE2 EXP 614124/2019), venidos en apelación a esta **Sala III**, integrada por los vocales Fernando Marcelo **GHISINI** y Marcelo Juan **MEDORI**, con la presencia de la secretaria actuante, Lucía **ITURRIERTA** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, el juez **Ghisini**, dijo:

**I.** El 17 de noviembre de 2021 (fs. 182/189), el juzgado de origen dictó sentencia de trance y remate, y mandó llevar adelante la ejecución promovida por el actor contra Alto Limay Viajes SRL y Elena Margarita Arrúa, hasta hacerse íntegro pago al acreedor Guillermo Claudio Monzani del capital reclamado que asciende a la suma de \$78.465,65.

Dicha suma queda discriminada de la siguiente manera: \$75.900 por los alquileres adeudados en los meses de abril, mayo y junio de 2019, y \$5.565,65 por la deuda de gas, con más los intereses pactados en la cláusula tercera del contrato de locación, los que en ejercicio de la facultades previstas por el art. 771 del CCC se morigeran, al no poder exceder en conjunto el doble de la tasa activa mensual que fija el Banco Provincia del Neuquén S.A. para las operaciones de descuento. Según se indicó, éstos se calcularán desde la mora producida respecto de cada mensualidad reclamada, y con relación al servicio de gas, desde la fecha del pago de dicho servicio efectuado por la parte actora.

A su vez, impuso las costas a las demandadas en su condición de vencidas.

Por otra parte, la jueza rechazó la excepción de remisión opuesta por las accionadas e hizo lugar parcialmente a la excepción de pago respecto de la acreencia correspondiente al servicio de energía eléctrica (CALF). A su

vez, acogió la excepción de inhabilidad de título con relación al reclamo de la deuda por el servicio de agua.

**II.** Esa sentencia es apelada por la gestora procesal de la señora Elena Margarita Arrúa a fs. 194 y por el apoderado de Alto Limay Viajes SRL a fs. 195.

En su memorial conjunto de fs. 203/204, mencionan que si bien la parte ejecutante reconoció el documento en donde quedó constancia de la entrega de las llaves (fs. 84), desconoció la operatividad de lo acordado en la cláusula tercera, en cuanto estableció que nada se reclamarían entre las partes.

Entienden que ello resulta contradictorio, habida cuenta que el documento no puede ser idóneo en forma parcial, otorgándose validez a la recepción de las llaves pero no a los restantes efectos pactados.

Señalan que al momento de la firma del acta de entrega de llaves, han actuado con total convicción de que el Sr. Federico Monzani -hijo del actor- tenía la representación de su padre y podía suscribir la misma con los alcances allí mencionados.

Indican que el letrado del ejecutante, en caso de no tener facultades suficientes, no debió actuar en exceso de su representación, ya que de esta manera ha perjudicado a los accionados, quienes han actuado de buena fe y creyeron en la validez de dicho acto.

Consideran, que no ha existido ninguna imprudencia o negligencia de su parte, siendo que quién recibió las llaves y procedió a firmar el acta es hijo y letrado apoderado de la parte actora.

A fs. 208/210 contesta el traslado del memorial el demandante, quien solicita su rechazo con costas.

**III.** Ingresando al estudio de la cuestión planteada, cabe señalar que el contrato de locación suscripto por las partes (fs. 5/6 vta.), tenía un plazo de duración de

24 meses, con fecha de inicio desde el 01/10/2018 hasta su vencimiento de pleno derecho el 30/09/2020.

De manera que a los fines del análisis de la resolución contractual, es de aplicación el Código Civil y Comercial de la Nación (art. 7 CCC).

En función del planteo recursivo, corresponde analizar la validez del acta de entrega de llaves y de rescisión del contrato de locación firmada el 1 de julio de 2019 (v. h. 84), a los fines de establecer si dicho instrumento es suficiente para repeler el reclamo del pago de los alquileres correspondientes a los meses de abril, mayo y junio de 2019.

En principio, las partes son contestes en afirmar que la entrega del inmueble se efectivizó el 1 de julio de 2019, fecha en que se suscribió el acta de entrega de llaves que a su vez incluyó, como cláusula tercera, la siguiente convención: *"LAS PARTES acuerdan que nada se deberán y/o reclamarán entre sí a partir de la firma del presente, quedando resuelto con efectos a futuro el contrato de locación que oportunamente los uniera"*.

Dicho convenio contuvo, en lo que aquí interesa, dos actos jurídicos diferentes: por un lado, el pago de la obligación principal del locatario al finalizar el plazo de la locación -esto es, la restitución de la cosa en los términos del art. 1210 del CCC- y, por el otro, la renuncia a futuros reclamos derivados del contrato.

El instrumento fue firmado por la locataria y por el Sr. Federico Monzani, quien resulta un tercero ajeno a la relación contractual que unió a las partes.

Es decir que, por un lado, la denominada "entrega de llaves" -que, como fue indicado, constituyó el cumplimiento de la obligación de restituir el bien inmueble propia de todo contrato de locación- fue efectuada a un tercero en beneficio del acreedor. Dicho acto jurídico fue consentido y ratificado

implícitamente por el locador, en tanto el cumplimiento de dicha obligación no ha sido cuestionado. Por ello, en los términos del art. 885 del CCC, el cumplimiento de la obligación de restitución resulta plenamente eficaz.

Sin embargo, distinto es el supuesto de lo convenido en la cláusula tercera del instrumento. Como fue expuesto, dicho acto constituye una renuncia a futuras acciones o reclamos, motivadas en el contrato de locación. No se trata de un tercero recibiendo un pago -como el primer acto jurídico analizado precedentemente-, sino de la abdicación de un derecho a accionar en el futuro.

Así, el art. 944 del CCC establece que *"Toda persona puede renunciar a los derechos conferidos por la ley cuando la renuncia no está prohibida y sólo afecta intereses privados"*.

La renuncia, como acto jurídico, debe ser efectuada por el titular del derecho o por un representante legal o voluntario. El art. 375, inc. i) del CCC exige al representante voluntario facultades expresas para renunciar. La renuncia practicada por una persona que carece de personería resulta inoponible al "representado", sin perjuicio de su posibilidad de posterior ratificación del acto.

Al respecto, la doctrina ha señalado que *"La renuncia efectuada por el representante debidamente facultado es plenamente eficaz. Por el contrario, la practicada por personas que carecen de personería adecuada son inoponibles al representado, quien puede actuar como si nada hubiese sucedido. Sin embargo, su ratificación convalida lo realizado..."* (Pizarro, Ramón Daniel, *"Tratado de Obligaciones"*, Santa Fe: Rubinzal-Culzoni, 2017, t. III, pág. 529).

En nuestro caso, el Sr. Federico Monzani debió contar con facultades expresas y suficientes de su mandante para que el acto le resultara oponible al Sr. Guillermo Claudio Monzani, lo que no ocurrió.

No se ha acreditado que, al momento de suscribir el instrumento, cuya fecha no se encuentra discutida entre las partes, el Sr. Federico Monzani contara con un poder expreso a tales fines. En efecto, la calidad de apoderado del accionante fue adquirida posteriormente, es decir el día 26 de julio de 2019 (v. poder general para juicios de fs. 2/3).

Tampoco puede considerarse existente una gestión de negocios en los términos del art. 1781 del CCC, puesto que, además de no resultar aplicable en situaciones como la que nos ocupa, dicha figura requiere que el dueño del negocio ignore la gestión, lo que las circunstancias de nuestro caso impiden concluir.

De allí que, el convenio celebrado resultó válido a los fines de probar el cumplimiento de la obligación de restituir, efectuada a un tercero en beneficio del acreedor, pero no fue eficaz a los fines de la renuncia de futuros reclamos, por carecer la persona que lo suscribió de las facultades que exige el Código Civil y Comercial a tales fines.

Por todo lo expuesto, propiciaré al acuerdo la confirmación de la sentencia de fecha 17 de noviembre de 2021 (h. 182/189), en todo lo que ha sido motivo de recuso y agravios, con costas de Alzada a cargo de las demandadas (art. 68 del Código Procesal), en atención a su condición de vencidas, debiéndose proceder a regular los honorarios correspondientes a esta instancia, conforme art. 15 LA.

Tal mi voto.

El juez **Medori**, dijo: Por compartir la línea argumental y los fundamentos del voto que antecede, adhiero al mismo.

**IV. Por todo ello, la SALA III,  
RESUELVE:**

1.- Confirmar la sentencia de fecha 17 de noviembre de 2021 (h. 182/189), en todo lo que ha sido motivo de recurso y agravios.

2.- Imponer las costas de Alzada a cargo de los demandados en su calidad de vencidos (art. 68 C.P.C.C.).

3.- Regular los honorarios de los profesionales que intervinieron en esta instancia, en el 25 % de lo regulado en la anterior (art. 15 LA).

4.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y oportunamente vuelvan los autos al Juzgado de origen.

**Dr. Fernando Marcelo Ghisini - Dr. Marcelo Juan Medori**  
Dra. Lucía Iturrieta - SECRETARIA