



NEUQUEN, 9 de Agosto del año 2016.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"FLORES GIMENEZ DIEGO MANUEL C/ PROVINCIA DEL NEUQUEN S/ PREPARA VIA EJECUTIVA"**, (Expte. N° **539239/2015**), venidos en apelación del JUZGADO JUICIOS EJECUTIVOS 2 - NEUQUEN a esta **Sala II** integrada por los Dres. Federico **GIGENA BASOMBRIO** y Patricia **CLERICI**, con la presencia de la Secretaria actuante Micaela **ROSALES** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, **el Dr. Federico GIGENA BASOMBRIO** dijo:

I.- Se dicta sentencia a fs. 82/84 vta. rechazando la excepción de inhabilidad de título opuesta por la demandada, mandando a llevar adelante la ejecución por la suma de \$ 375.000.

La decisión es apelada por la ejecutada, expresando agravios a fs. 89/90.

Se agravia aludiendo a que el contrato de locación continuó más allá de su vencimiento el 31 de mayo de 2014 pero se extinguió en septiembre fecha en que el locador remite una carta documento solicitando la restitución del inmueble.

Entiende que la Jueza confundió el argumento de su defensa, insistiendo aquí que lo alegado fue que el título invocado resultaba inhábil para reclamar alquileres más allá de extinguido el contrato por solicitud de restitución.

Tilda de dogmática el argumento de la sentencia que afirma que el contrato de alquiler es título hábil para reclamar los alquileres devengados hasta la restitución del inmueble, pues si el contrato quedó extinguido cuando el actor solicita la restitución en septiembre de 2014, luego del vencimiento locativo -que el demandado sitúa en mayo de 2014-



no hay causa para ejecutar más allá de septiembre de ese año, de manera tal que no hay causa para ejecutar el alquiler por la vía intentada.

Señala que no hay obligación sin causa, por lo que el contrato se extingue cuando el locador pide la devolución del inmueble, de modo tal que si no hubo contrato luego de septiembre de 2014 no hay causa para reclamos de alquileres posteriores a esa fecha.

A fs. 94 contesta los agravios el actor solicitando el rechazo del recurso y la confirmación de la sentencia.

II.- El demandado argumenta que el contrato quedó extinguido a partir de setiembre de 2014 en función del texto de la carta documento que solicitaba la restitución del inmueble, por lo que no habría causa para el reclamo de la deuda aquí ejecutada.

En ese orden de ideas, cabe recordar que el reclamo de los alquileres por el período posterior a la carta documento en la que se reclamaba la restitución del inmueble, se basó en que el actor alegó que la demandada continuó ocupando el mismo, luego de la intimación y hasta el mes de agosto de 2.015.

Los argumentos brindados por el actor al contestar los agravios -fs. 94- se refieren a la obligación de pagar **alquileres durante el tiempo que continúe el uso y goce de la cosa**, cuestión que no es la debatida en autos.

Lo alegado por la demandada es la improcedencia de la vía ejecutiva para obtener el cumplimiento de esa obligación.

Así el crédito por los meses indicados no resulta un "alquiler" sino que tienen otra fuente, otra causa cual es



la ocupación del inmueble por parte de la demandada luego de que el actor diera por finalizado el contrato.

De este modo lo discutido en autos no es la procedencia del crédito sino la improcedencia de la vía para su reclamo.

En ese sentido, tratándose el juicio ejecutivo de un proceso que se limita a la ejecución de créditos instrumentados en ciertos y determinados documentos, específicamente establecidos por ley, y fundamentalmente un proceso en el que está vedado el examen de la causa del crédito, no es posible por esta vía dar curso a la ejecución de los importes que, imputados a alquiler, pretende la actora más allá de la fecha de envío de la carta documento que obra agregada a fs. 8.

Cabe recordar que: *"El proceso ejecutivo, a diferencia de los de conocimiento, **no tiene por objeto la declaración de derechos dudosos o controvertidos**, sino simplemente la realización de los que están establecidos por resoluciones judiciales o **por títulos que el legislador prevé, presuponiendo existente un crédito en virtud de la peculiar modalidad que reviste el documento que lo comprueba.**"*

*"La eventual materia litigiosa no se halla representada por "el derecho" y sus connotaciones del "ser", "validez" o "eficacia", sino y nada más que **por la validez y eficacia del "título" (documento) en cuya virtud se ha promovido.***

*"Es, por lo tanto, un **procedimiento para hacer efectivo un crédito que viene ya establecido o determinado en el documento, con el que se procede ejecutivamente, es decir, a ejecutar, no a discutir ni a declarar.**"*

"Su objetivo fundamental consiste en facilitar una vía específica los acreedores para lograr la rápida



satisfacción de su crédito, en atención a las peculiares características que la ley le reconoce a ciertos papeles comerciales en virtud de las propias exigencias del tráfico mercantil" ("Juicio ejecutivo" Jorge Donato -Editorial Universidad- pág. 49).

Lo dicho no obsta a que a partir de la fecha en que el actor da por extinguido el contrato puedan generarse créditos a su favor, sin embargo a partir de ese momento, cuando el locador exige la devolución del inmueble, ya no rige el concepto de "alquiler" de modo que las sumas por la retención indebida ya no resultan adeudadas en tal concepto sino como indemnización por la pérdida que le puede generar la falta de disponibilidad del inmueble, cuestión que excede este proceso ya que demanda un debate más extenso que el que aquí cabe admitir.

Así: *"Terminado el contrato de locación el locador es acreedor del canon locativo hasta el momento en que el locatario se encuentre obligado a la restitución del bien, a partir de cuyo vencimiento existe retención indebida de la cosa, por lo que el deudor genera daños y perjuicios derivados de su morosidad que, como tales, deben ser indemnizados pero a título de pérdidas e intereses y no como arrendamiento* (arts. 505, 508, 1604 y 1609 del C.Civil). CCI Art. 505; CCI Art. 508; CCI Art. 1604; CCI Art. 1609 CC0101 MP 111120 RSD-24-00 S 17-2-2000, Juez FONT (SD) CARATULA: Vila Jesús c/ Ribas Massano Luis s/ Cobro y daños y perjuicios).

En consecuencia, he de proponer al Acuerdo hacer lugar al recurso y revocar parcialmente la sentencia apelada, disminuyendo el monto de la condena a la suma de \$ 75.000.

Con respecto a la imposición de costas y de conformidad a lo establecido en el artículo 539 C.P.C. y C. se impondrán a la demandada por la suma de \$ 75.000 ya que es el



monto por el que prospera la ejecución y a la actora por los \$ 300.000 en cuanto se rechazara, debiendo procederse a una nueva regulación de los honorarios de la instancia de grado de grado (art. 279 del Código Procesal).

La regulación de los honorarios profesionales por la actuación en esta instancia se diferirá para el momento de contarse con pautas.

La **Dra. Patricia CLERICI** dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, esta **Sala II**

RESUELVE:

I.- Hacer lugar al recurso y revocar la sentencia de 82/84 vta., mandando mandar llevar adelante la ejecución contra la Provincia de Neuquén por la suma de **PESOS SETENTA Y CINCO MIL (\$ 75.000)**, adicionándose a dicha suma los intereses fijados en la sentencia.

II.- Imponer las costas a la demandada por la suma de \$ 75.000 y a la actora por los \$ 300.000, debiendo procederse a una nueva regulación de los honorarios de la instancia de grado de grado (art. 279, Código Procesal).

III.- Diferir la regulación de los honorarios profesionales por la actuación en esta instancia para el momento de contarse con pautas (art. 15, ley 1594).

III.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, en su oportunidad, vuelvan los autos al Juzgado de origen.

Dr. FEDERICO GIGENA BASOMBRIO - Dra. PATRICIA CLERICI
Dra. MICAELA ROSALES - Secretaria