

Expediente: **8836/18**

Carátula: **EGLOFF ANA EUGENIA Y OTROS C/ SANTILLAN JUAN EDUARDO Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES VIII**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **01/09/2023 - 00:00**

**Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:**

90000000000 - *CABELLO MARTINEZ, MARIA DEL CARMEN-ACTOR*

27250900096 - *EGLOFF, ANA EUGENIA-ACTOR*

27250900096 - *EGLOFF, FERNANDO ERNESTO-ACTOR*

20228779300 - *SANTILLAN, JUAN EDUARDO-DEMANDADO*

27250900096 - *EGLOFF, JUAN RODOLFO-ACTOR*

20228779300 - *PELUFFO, MARIA CARLOTA-DEMANDADO*

33539645159 - *CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -*

20228779300 - *RAMIREZ, MARIA ALEJANDRA-DEMANDADO*

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VIII

ACTUACIONES N°: 8836/18



H104087229047

**JUICIO: EGLOFF ANA EUGENIA Y OTROS c/ SANTILLAN JUAN EDUARDO Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES. EXPTE. N.º 8836/18.**

San Miguel de Tucumán, 31 de agosto de 2023.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: “EGLOFF ANA EUGENIA Y OTROS c/ SANTILLAN JUAN EDUARDO Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES”, y;

### **RESULTA**

**I.-** Que a fs. 2 los actores Ana Eugenia Egloff, María del Carmen Cabello Martínez, Ernesto Fernando Egloff y Juan Rodolfo Egloff, todos ellos por intermedio de su letrada apoderada Patricia Katia Cekada, en el carácter de locadores del inmueble ubicado en calle Jujuy 240 de esta ciudad, iniciaron demanda de cobro ejecutivo de alquileres adeudados por la suma de \$660.000 (pesos seiscientos sesenta mil) con más intereses, gastos y costas, hasta su efectivo pago, en contra de Juan Eduardo Santillan y Sucesoras de Juan Francisco Ramírez, María Alejandra Ramírez y María Carlota Peluffo.

**II.-** Señalaron que la base de ésta ejecución es el contrato locativo suscripto en fecha 18/07/2007 con firmas certificadas, por el que se convino la locación del inmueble sito en calle Jujuy 240 para ser destinado a uso comercial y gimnasio, por el término de 3 años, comenzando a regir el día 25/07/2007 y cuyo vencimiento debía operar el 24/07/2010. Manifestaron que en el contrato los demandados Juan Alberto Santillan y Juan Francisco Ramírez asumieron el carácter de locatarios pero que en enero del año 2010, el Sr. Ramírez falleció quedando a cargo de la explotación del gimnasio y alquiler su hija María Alejandra Ramirez y su viuda María Carlota Peluffo, ambas codemandadas en autos.

Refirieron que en la cláusula QUINTA del contrato de locación se convino el precio de la locación en la suma de \$1.400 (pesos mil cuatrocientos) mensuales. Acordándose en dicha cláusula renegociar las actualizaciones de acuerdo a los precios del mercado, lo que las partes hicieron hasta Septiembre de 2017, momento en el cual la locataria dejó de abonar los alquileres correspondientes.

Alegaron que en agosto del citado año se abonó como último canon locativo la suma de \$22.600 y que atento a lo desactualizado del monto respecto de los valores del mercado acordaron que desde Septiembre el valor locativo sería de \$60.000, acompañan tasación efectuada por la inmobiliaria Maccarini de la que surge que el precio fijado era el correspondiente a esa época.

Manifestaron que si bien los locatarios dejaron de pagar en el mes de septiembre de 2017, no rescindieron el contrato ni desocuparon el inmueble y que continuaban ocupándolo a la fecha de la interposición de la demanda.

Por lo que el día 12/06/18 remitieron carta documento n°2677209-4 y 2677210-0 de correo Andreani, intimando a los locatarios a hacer efectivo el pago de los alquileres adeudados. La que fue replicada por el Sr. Santillan negando la

deuda, omitiendo la Sra. Ramírez contestar la misiva.

Practicaron planilla de liquidación de alquileres haciendo reserva de ampliar la demanda.

Expresaron que la suma reclamada surge de la falta de pago de los alquileres correspondientes a los meses de Septiembre, Octubre, Noviembre, y Diciembre de 2017 y Enero, Febrero, Marzo, Abril, Mayo, Junio y Julio de 2018 por un valor de \$60.000 (sesenta mil pesos) mensuales.

Alegaron que ante el incumplimiento contractual se intimó en forma fehaciente el pago de los alquileres, impuestos y daños. Formularon reserva de ampliar el monto de la demanda y solicitaron embargo preventivo sobre los bienes muebles (aparatos de gimnasia) que se encuentran dentro del local arrendado.

A fs.24 ampliaron demanda en contra de Juan Eduardo Santillan, y solicitaron embargo preventivo sobre un inmueble de propiedad del demandado.

A fs.40 se ordenó embargo preventivo sobre el inmueble de propiedad del accionado Santillan.

Debidamente intimada de pago la parte demandada. A fs. 63 se apersonó el accionado Juan Eduardo Santillan con patrocinio letrado del Dr. Sergio Bruno Riciutti, formuló las negativas de rigor y acto seguido opuso excepción de inhabilidad de título fundando su defensa, en la falta de acción de los actores en su contra, al entender que el instrumento base del presente proceso se encuentra vencido con creces, ya que el mismo fue celebrado el día 18/07/2007 por el plazo de 36 meses, por lo que el vínculo se extinguió el 24/07/10.

Dijo que el mencionado contrato fue suscripto por los actores por una parte y por el Sr. Juan Francisco Ramírez, haciéndolo él en calidad de fiador y garante.

Afirmó que desde el año 2010 nunca más tuvo vinculación alguna con los locadores, lo que surge de la documental acompañada en los autos "Ramírez María Alejandra y otra c/Egloff Federico Gustavo y otros s/Daños y Perjuicios. Expte.2901/18" que tramitan ante este Juzgado.

Alegó que todos los recibos de pago emitidos desde el inicio de la relación locativa fueron confeccionados a su nombre y de Juan Francisco Ramírez y que desde el año 2010 en adelante solamente a nombre de Alejandra Ramírez, por lo que existió un reconocimiento tacito por parte de los locadores en cuanto a que vencido el contrato, la relación locativa continuó solo con la hija de

Ramírez.

Asimismo, adujo que tanto las líneas de teléfono, las habilitaciones, el servicio de alarma, y el servicio de energía eléctrica entre otros, se encontraban solo a nombre de Juan F. Ramírez, ya que él solo cumplió la función de garante o fiador hasta el fin de la vigencia del contrato.

En respaldo de su posición expuso que la cláusula 8va. Punto b) del contrato de locación prohibía expresamente la transferencia o cesión de la locación a favor de un tercero (Alejandra Ramirez), situación esta que jamás se cuestionó y ello es debido a que él se encontraba totalmente desvinculado de la locación en el año 2010, por lo que mal puede reclamarsele periodos locativos posteriores a esa fecha.

Describió que la suma de \$60.000 como valor de canon locativo reclamado por los periodos Septiembre 2017 a Julio 2018, no surge de ninguna parte del contrato ni se encuentra consentido ni acordado por la parte locataria.

Manifestó que los actores pretenden cobrar dicha suma mensual basándose únicamente en una tasación de una inmobiliaria, la que impugna, no consintiendo el valor locativo indicado en la misma.

Como corolario de su argumentación, dijo que, de las constancias de autos no resulta que se haya notificado a las partes del valor locativo, ni se haya preparado la vía ejecutiva correspondiente, ni mucho menos se haya fijado judicialmente el valor de la locación, máxime cuando se trata de un contrato vencido en donde los accionantes expresamente indican que la locataria pagó como último valor la suma de \$22.600. Finalmente citó jurisprudencia y ofreció prueba.

A fs.82/86. Las codemandadas María Alejandra Ramirez y María Carlota Peluffo se apersonaron por intermedio de su letrado apoderado Sergio Bruno Riciutti y luego de negar la deuda reclamada, opusieron excepción de inhabilidad de título por falta de legitimación pasiva, inexistencia de suma líquida y pago parcial.

Como argumento de su defensa dijeron en primer término, que los actores promovieron la presente acción en contra de Sucesoras de Juan Francisco Ramirez, Sras. Ramirez María Alejandra y Peluffo María Carlota. Es decir que demandaron a las accionadas en calidad de herederas del causante Juan Francisco Ramirez, cuando la vinculación contractual con los actores no fue en su calidad de herederas, sino a título personal, ya que vencido el contrato que unía a los ejecutantes con el Sr. Ramirez, los locadores decidieron continuar la locación con ellas. Manifestaron que lo dicho, surge de la documentación que se acompañó en el expte n° 2901/18 caratulado "Ramírez María Alejandra y otra c/Egloff Federico Gustavo y otros S/Daños y perjuicios", que tramita ante esta Secretaría.

Alegaron que no se trata de una continuación del contrato suscripto en el año 2007, sino que los locadores formalizaron un contrato verbal con Alejandra Ramirez, a quien todos los meses le extendieron el recibo de pago correspondiente, haciendo constar en ellos que recibían de Alejandra Ramirez el dinero y no de la heredera de Juan Ramírez.

Arguyeron que, de accionar en contra de las demandadas en su carácter de herederas, debió notificarse a la sucesión en la persona de sus herederos y no solamente a dos de ellos. Asimismo sostuvieron que de las cartas documento remitidas por los ejecutantes a la Sra. Ramirez, surge que la misma fue intimada como sublocataria y no como continuadora de la locación del causante. En virtud de ello sostuvieron que carecen de legitimación pasiva para ser demandadas en los presentes autos, ya que la sucesión no fue notificada, ni tampoco los herederos declarados en ella.

En segundo lugar, atacarán la habilidad del título que aquí se ejecuta, aduciendo que la suma líquida o fácilmente liquidable debe surgir del instrumento, lo que según aseveraron, no sucede en el

caso de marras, al no existir ningún elemento que permita inferir con exactitud que el canon locativo era de \$60.000 como pretenden los actores.

En fundamento de ello, explicaron que la relación que las unió con los accionantes fue un contrato de locación verbal desde Julio del año 2010, hasta el día 14 de Febrero del 2018; y que el precio del canon locativo nunca fue estipulado en un contrato escrito sino verbalmente, de común acuerdo, con incrementos escalonados de acuerdo al tiempo que transcurría y la inflación del país.

Alegaron que según se desprende de los recibos agregados al expediente mencionado anteriormente (2901/18), existió una cronología en los pagos, en los nombres de las personas a quienes se les extendían los mismos y en el precio del alquiler convenido, el cual fue hasta el mes de septiembre de 2017, de \$22.600 conforme recibo n°36219 del 13/09/2017 extendido por los locadores.

Es por ello, que las accionadas entienden que el título con el que se pretende ejecutar el cobro de alquileres, resulta inhábil, ya que no se puede pretender cobrar alquileres por la suma de \$60.000, cuando ello no surge del contrato ni del sistema de actualización convenido, ni tampoco fueron notificadas del supuesto precio locativo, ni tuvieron el derecho de defensa de la supuesta tasación o cuantificación del canon locativo, ni se preparó la vía ejecutiva para su cobro.

Finalmente y en relación a los periodos adeudados, argumentaron que en el mes de Febrero de 2018, fueron despojadas de la tenencia del inmueble, por lo que denunciaron penalmente a los aquí actores por usurpación, lo que según dicen se encuentra documentado en el acta de constatación de fecha 14/02/18 labrada por el escribano Martinez Iriarte.

Ello las llevó a concluir que los actores no pueden reclamar los alquileres desde el mes de febrero en adelante, adeudando unicamente a los ejecutantes los meses de octubre, noviembre, diciembre 2017 y enero 2018 al precio convenido en esos momentos de \$22.600 lo que arroja un saldo de \$90.400 y no de \$660.000 como se reclama en estos autos.

Respecto al mes de septiembre de 2017, oponen excepción de pago parcial, al entender que el mismo se encuentra abonado conforme surge del recibo emitido por los actores y que obra en la causa "Ramirez c/Egloff s/Daños y Perjuicios".

Por último, citaron jurisprudencia aplicable y ofrecieron prueba documental y pericial caligráfica.

Mediante presentación de fecha 10/12/20, la parte actora contestó las excepciones opuestas, solicitando su rechazo por las razones a las que me remito en razón de brevedad.

Abierta la causa a prueba, las partes ofrecieron las que da cuenta el informe actuarial de fecha 03/06/2022.. Repuesta por la parte actora la planilla fiscal practicada y formado cargo tributario a los demandados, los autos quedaron en condiciones de ser resueltos.

## **CONSIDERANDO**

I.- La actora inició la presente acción por la que se persigue el cobro de la suma de \$660.000, en concepto de alquileres adeudados correspondiente a los meses de Septiembre 2017 a Julio 2018, por un valor de \$60.000 mensuales, correspondientes a la locación de un inmueble de su propiedad ubicado en calle Jujuy 240 de esta ciudad.

Por su parte, el ejecutado Santillan opuso al progreso de la acción excepción de inhabilidad de título por falta de acción, y de pago parcial y ofreció prueba documental consistente en las constancias de

autos y en los autos caratulados "Ramírez María Alejandra y otra c/Egloff Federico Gustavo y otros s/Daños y Perjuicios. Expte.2901/18".

A su turno las ejecutadas Ramirez y Peluffo, opusieron excepción de inhabilidad de título, falta de legitimación pasiva y de pago parcial. Ofrecieron prueba documental consistente en las constancias de autos, y el expediente caratulado "Ramírez María Alejandra y otra c/Egloff Federico Gustavo y otros s/Daños y Perjuicios. Expte.2901/18" que tramitan ante esta Secretaría. Asimismo ofrecieron pericial caligráfica sobre los recibos de pago acompañados en los autos anteriormente citados.

Debiendo resolver la cuestión traída a estudio, corresponde en primer término analizar la excepción de falta de acción o falta de legitimación pasiva interpuesta por los ejecutados, toda vez que el acogimiento de la excepción de falta de legitimidad para obrar lleva aparejada la extinción del proceso, la admisibilidad de tal defensa debe contar como presupuesto que dicha falta de legitimidad revista carácter claro, indudable e inequívoco, en atención a la gravedad de los efectos apuntada (confr. Colombo, Carlos, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Anotado y Comentado", 4a. ed. actualizada, Abeledo Perrot, t. I, p. 563; causas 3856 del 7.04.87 y 2897 del 11/4/95; Sala I, causa 2339 del 26/6/94).

## **II.- FALTA DE ACCIÓN O LEGITIMACIÓN DEL DEMANDADO JUAN EDUARDO SANTILLAN:**

Respecto a esta defensa cabe recordar que se configura cuando no media coincidencia entre los sujetos que efectivamente actúan en el proceso y aquéllos a los cuales la ley habilita especialmente para contradecir respecto de la materia sobre la que verse el litigio (confr. causa 8059 del 12.02.92; Sala I, causas 378 del 3.05.94, 2339 del 26.06.94 y 54 del 27.06.95; CNCiv., Sala "A", L.L. 1980-B-203). Asimismo,

Adelanto mi pronunciamiento en el sentido de receptar la excepción interpuesta.

En efecto, si bien de las constancias de autos y de las pruebas acompañadas por las partes aparece que el Sr. Juan Eduardo Santillan suscribió el contrato de locación en carácter de locatario junto con el difunto Sr. Ramirez, también surge que el ejecutado no gozo del inmueble ni tuvo relación alguna con la explotación comercial.

Tampoco se extendieron a su nombre los recibos de pago durante la relación locativa y mucho menos los siete (7) años posteriores, en los que la explotación estuvo a cargo de las Sras. Peluffo y Ramirez (ver. fs.12/56; 57/64 expte.2901/18), a nombre de quien se extendían los recibos y quienes usaban y gozaban del inmueble.

El accionado, manifestó al contestar demanda que rubricó el instrumento como amigo y garante del Sr. Ramirez, lo que en la práctica de las relaciones locativas resulta habitual, al establecerse como colcatario a quien en realidad actúa como mero garante de la locación. Por lo demás, no puedo desconocer que de la lectura del contrato de locación base de la presente acción no surge que hubiere existido un garante o fiador. Al respecto autorizada doctrina que comparto dijo que: "*La ley 25.625 incorporó al Código Civil el artículo 1582 bis, el cual establece que "La obligación del fiador cesa automáticamente por el vencimiento del término de la locación salvo la que derive de la no restitución a su debido tiempo del inmueble locado." Se exige el consentimiento expreso del fiador para obligarse en la renovación o prórroga expresa o tácita del contrato de locación, una vez concluido este. "Sera nula toda disposición anticipada que extienda la fianza, sea simple, solidaria como codeudor o principal pagador del contrato de locación original".*

*"La norma protege los intereses de quien reviste el carácter de parte débil del contrato, ya que el fiador normalmente se ve obligado a garantizar obligaciones de terceros basados en un vínculo de amistad o parentesco mediante la suscripción de un contrato con cláusulas predispuestas y en las condiciones de fiador, liso, llano y principal pagador, extendiendo su obligación hasta la efectiva restitución del inmueble.*

*La norma protege no solo a los tres tipos de fiadores que hemos analizado: El fiador simple, el solidario y el principal pagador, sino también en principio al codeudor, cuando dicha obligación tiene naturaleza de garantía. La norma constituye, bajo este aspecto, una respuesta a la regla que la costumbre ha impuesto, de constituir al fiador no solo en principal pagador sino también en codeudor solidario. Decimos "en principio" por cuanto hay que distinguir el caso del codeudor que usa y goza del bien locado, de aquel otro que sólo tiene de tal el nombre, pero que en realidad no es más que un fiador. En efecto, tal como se ha señalado, una cosa es ser fiador y otra es ser codeudor, ya que la accesoriidad de la fianza no existe en la codeuda. Así, si el codeudor no usa ni goza del bien, no obtiene ninguna ventaja del contrato de locación celebrado, no existe ningún crédito que se oponga a la deuda que contrata, y ello refleja que el título de codeudor es sólo un refuerzo de la garantía del locador. Este es el caso previsto en la nueva norma, lo cual se desprende de sus fundamentos, que hace referencia a una nueva relación contractual de la que no participa directamente...." pag.66 (Normativa esencial Lexis Nexis. Locaciones Urbanas Ley 23.091 - Moeremans - Rousset - Abeledo Perrot - 2002).*

Lo alegado por el Sr. Santillan respecto a que en su carácter de colcatario o codeudor no usó ni gozó del bien objeto del contrato, se comprueba al observar los recibos de pago, factura de compra de maquinas y facturas de Edet, todas ellas a nombre de Juan Francisco Ramirez (ver. fs.12/56, 82/85 y 99/110 expte.2901/18).

De ello resulta claro que el demandado era en realidad un fiador o garante de la relación y habiendo fenecido la misma el 27/07/2010, este no puede continuar sine die atado a una relación locativa de la que no fue parte y por la que no debe responder.

A mayor abundamiento, y aunque no se aceptara la hipótesis planteada, el accionado Santillan carece de legitimación pasiva ya que el contrato base de la presente acción aun continuado por las codemandadas fenecía indefectiblemente el 27/07/2017, al resultar de aplicación lo previsto por el art.1.505 del Código Civil Velezano, aplicable a los presentes autos, el cual establecía que: "*El contrato de locación no puede hacerse por mayor tiempo que el de diez años. El que se hiciera por mayor tiempo quedará concluido a los diez años*".

Por ello corresponde hacer lugar a la excepción de falta de acción interpuesta por el demandado Juan Eduardo Santillan, en consecuencia, una vez firme la presente deberá procederse al levantamiento de embargo que pesa sobre el bien inmueble identificado como Fracción 2 - Padrón 162700, Mat. y n° de orden 51470/349 sito en Marapa, Río Chico, Alberdi, Tucumán, de propiedad del accionado.

### **III.- FALTA DE ACCIÓN O LEGITIMACIÓN DE LAS CODEMANDADAS RAMIREZ Y PELUFFO:**

En fundamento de esta excepción las ejecutadas alegaron que la locación que las unía con los actores, no era una continuación del contrato suscripto por el Sr. Ramirez en el año 2007, sino que se trataba de una nueva relación que nació de un contrato verbal a título personal, y que atento a ello debieron ser demandadas a título personal y no como herederas del Sr. Juan Francisco Ramírez.

Contradiciendo lo argumentado, las aquí accionadas, en los autos "Ramírez María Alejandra y otra c/Egloff Federico Gustavo y otros s/Daños y Perjuicios. Expte.2901/18" que tramita ante este mismo juzgado, y en el que las mismas revisten el carácter de accionantes, dijeron que la relación que las une con los demandados, surge de la continuación del contrato de locación suscripto por el Sr. Ramirez, conyuge de la Sra. Peluffo y Padre de la Sra. Ramirez (ver. fs.185 del referido expte.).

Resulta claro que las ejecutadas no pueden contradecir en el juicio sus propios actos anteriores, deliberados, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces por ser ello contrario a toda lógica. Una conducta en tal sentido deviene inadmisibles y debe ser rechazada de plano pues es necesario guardar un comportamiento coherente dentro del proceso, comportamiento que es indispensable para el buen orden y desarrollo de las relaciones jurídicas.

Conceptualmente, la doctrina del respeto a los actos propios es una construcción jurídica a la que se recurre para rechazar pretensiones contradictorias con la conducta pasada del pretensor, cuando ellas contrarían la buena fe o vulneran la confianza que se depositó en dicha conducta. Al proteger de este modo a la contraparte y a los terceros ante tales cambios de actitud, se ampara la buena fe, así como la regularidad y confiabilidad del tráfico jurídico (cfr. CSJT. en Sent. N° 349 del 11-5-00, in re: "Alderete Raúl Alberto vs. Municipalidad de Monteros s/ Nulidad de Acto Administrativo). Ha dicho la jurisprudencia de nuestros Tribunales que "... La doctrina de los actos propios es un principio general del derecho, que torna inoponible la conducta de un sujeto de derecho cuando es contradictoria con otra anterior, jurídicamente válida y eficaz, emanada del mismo sujeto. Es aplicable de oficio (por la regla del *iura curia novit*), y sus requisitos son: a) una conducta anterior y otra posterior; b) contradicción entre ambas; c) una perfecta identidad de las partes y d) que el caso no pueda subsumirse en otra institución jurídica con regulación propia." (Cf. Luis María Vives "La doctrina de los actos propios", publicada en diario La Ley del 14/4/87). Si bien es cierto que la conducta contradictoria de las demandadas no se dio en este mismo proceso, no es menos cierto que si ocurrió en otro proceso derivado de la misma relación jurídica que aquí se analiza y que tramita ante esta misma secretaría, por lo tanto considero que los términos de la teoría mencionada son plenamente eficaces.

En virtud de lo expuesto, no pueden pretender las demandadas fundar su condición de inquilinas por continuación de la locación en el proceso en el que revisten el carácter de actoras para luego negar esa misma condición en el presente proceso. Respecto a la continuación de la locación el art. 1622 del Código Civil (actual 1218 CCCN) establece que "*Si terminado el contrato, el locatario permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, no se juzgará que hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación concluida, y bajo sus mismos términos, hasta que el locador pida la devolución de la cosa; y podrá pedirla en cualquier tiempo, sea cual fuere el que el arrendatario hubiese continuado en el uso y goce de la cosa*". Lo que ocurre en el caso de autos, no solo porque así surge de las constancias de autos, sino de los propios dichos de las demandadas.

*Si bien se modificó la persona obligada al pago, quienes continúan en la tenencia del bien inmueble objeto del contrato guardan una relación de parentesco con el locatario original. Asimismo el hecho de que se haya modificado el precio y se continúe pagando no obsta a que se trate de una continuación de la locación en los términos originales y no de una renovación del contrato original.*

*En este sentido la jurisprudencia que comparto dijo que: "Tanto la redacción del art. 1622 del C.C. derogado, como la del art. 1218 CCCN, de manera expresa prevén que ante la permanencia del locatario en el uso y goce de la cosa, no hay tácita reconducción. El hecho de recibir pagos durante la continuación de la locación no implica una tácita reconducción, sino siempre la continuación de la locación concluida. Expte. n°9062/17, "GRAMAJO INES JOSEFINA Vs. FERNANDEZ CHRISTIAN ANIBAL S/ DESALOJO" - Expte. n°9062/17, sent. n°168, fecha de sentencia 17/08/2022, Cám. Civil Doc. y Loc. Sala II)". "...la invocada novación por parte del recurrente resulta inaceptable. La circunstancia de haber continuado el accionado en el inmueble locado y abonado el precio del alquiler no implica novación de contrato. El art. 933 del CCCN señala que "La novación es la extinción de una obligación por la creación de otra nueva destinada a reemplazarla" y exige como requisito esencial la voluntad de novar, art. 934 Voluntad de novar. "La voluntad de novar es requisito esencial de la novación. En caso de duda, se presume que la nueva obligación contraída para cumplir la anterior no causa su extinción". De las constancias no surge prueba ni indicio alguno que indique la voluntad de novar. Por ello y como señala la A-quo en la sentencia apelada, la locación continuó en los términos del art. 1218 del CCCN hasta que el locador pidió la devolución del inmueble. ARTÍCULO 1218.- Continuación de la locación concluida. "Si vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continúa en la tenencia de la cosa, no hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente". La recepción de pagos durante la continuación de la locación no altera lo dispuesto en el primer párrafo. (CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala I, ANTA YOLANDA RINA Vs. ROMANO RUBEN ORLANDO S/ DESALOJO. Nro. Sent: 261 Fecha Sentencia 18/08/2017)".*

En virtud de lo expuesto y atento a que la Sras. Ramirez y Peluffo continuaron la explotación comercial del gimnasio instalado en el inmueble locado, lo que surge de las boletas de servicio, certificados de inscripción y facturas de compra de maquinas y de los recibos extendidos por los actores a su favor desde el año 2010 al 2019, todo lo cual obra agregado al expediente n° 2901/18 ofrecido como prueba, resulta claro que las accionadas son titulares de la relación jurídica como

locatarias del inmueble locado, por lo que la excepción de falta de legitimación o acción pasiva, debe ser rechazada.

**IV.- EXCEPCIÓN DE INHABILIDAD DE TÍTULO:** Al fundar esta defensa los accionados sostuvieron la falta de indicación en el instrumento de suma dineraria determinable o fácilmente determinable, puesto que el valor fijado en el contrato era de \$1.400 y el monto reclamado en concepto de alquiler mensual fue fijado en \$60.000.

A fin de esclarecer lo controvertido considero oportuno recordar que el art. 484 del CPCCT dispone: *"Se procederá ejecutivamente cuando se demandara el cumplimiento de obligaciones exigibles de dar sumas de moneda nacional o extranjera, sean ellas sumas líquidas o fácilmente liquidables, y la acción se fundara en alguno de los títulos previstos en el art. siguiente."* Esto significa que un instrumento privado traerá aparejada la ejecución cuando documente una obligación dineraria líquida o fácilmente liquidable y exigible, y estos caracteres deben surgir del instrumento mismo, que habrá de ser autosuficiente o autónomo, sin necesidad de una actividad probatoria complementaria incompatible con la limitación de conocimiento propia de este proceso (cfr. Palacio, Lino, "Derecho Procesal Civil", T° VII, pg. 352 y ss).

Para calcular el precio mensual del alquiler los ejecutantes denunciaron como valor la suma de \$60.000. Para respaldar este cálculo solo adjuntaron una tasación realizada por inmobiliaria Maccarini (ver fs.12). Pero dicho valor dista diametralmente del establecido en el contrato de locación (fs.14/16) que sirve de base al presente proceso.

El citado instrumento en su cláusula QUINTA, establece que: *"El precio de esta locación se fija en la suma de \$1.400 (pesos mil cuatrocientos). Las partes convienen de mutuo acuerdo que si por depreciación monetaria y/o inflación se viera disminuido quedando por debajo de los valores de mercado, accederán a negociar su monto...(sic)"* por lo que no se advierte de donde surge el valor de \$660.000 reclamado.

De lo hasta aquí expuesto se infiere que el instrumento en que se funda la acción no resulta hábil por la ausencia del requisito de suma líquida o fácilmente liquidable.

Sin embargo, de los recibos acompañados por las demandadas (ver fs.67) se deduce con meridiana claridad que el último valor locativo abonado ascendía a \$22.600 (recibos 0036218 y 0036219), lo que transforma en fácilmente liquidable el monto reclamado, realizando una simple multiplicación del monto mensual de alquiler \$22.600 por los períodos reclamados (Septiembre 2017 a Julio 2018). por lo que la excepción de inhabilidad de título por falta de suma líquida o fácilmente liquidable no será receptada.

**V.- EXCEPCION DE PAGO PARCIAL:** Continuando con el análisis de las defensas articuladas, corresponde tratar ahora la excepción de pago parcial interpuesta, que se encuentra prevista en el art. 517 inc. 7 procesal el que establece que: *"Para que la excepción prospere, la prueba del pago debe ser efectuada mediante documento emanado del acreedor, de fecha posterior a la constitución de la obligación y contener expresa y concretamente la imputación de la suma recibida al pago de la deuda que se ejecuta. El documento mediante el cual se pretenda acreditar un pago, conforme la peculiar naturaleza del juicio ejecutivo, debe ser autosuficiente, de manera tal que el mismo debe emanar del acreedor y debe hacer expresa referencia al título base de la ejecución permitiendo establecer su cancelación total o parcial. Debe ser inequívoco y, por consiguiente, que haga innecesaria otras indagaciones surgiendo del mismo la imputación clara y concreta a la obligación que se ejecuta"*.

En la especie, la accionada acompañó como prueba del pago del mes de Septiembre de 2017, el recibo de pago n°0036219 de fecha 19/09/2017 el cual dice *"Recibimos de Ramirez, Alejandra, la cantidad de pesos Veintidos mil seiscientos en concepto de Alq. Local Jujuy 254 - S.M. Tuc"*.

Ahora bien, la autenticidad de este instrumento no fue reconocida por los accionantes por lo que se procedió a realizar una pericia caligráfica sobre el mismo. El Perito desansiculado en autos Pedro

Pablo Robles, en su informe presentado el día 14/09/2021 en el cuaderno del demandado n°2 dijo que: " El llenado, del recibo n° 0036219, de fecha 13/09/17, por valor de \$22.600, pertenece a la mano caligráfica de la Sra. Cabello Martinez, María del Carmen, D.N.I. n° 6.552.844". y que la firma, del recibo n° 0036219, de fecha 13/09/17, por valor de \$22.600, no se corresponden con las firmas confeccionadas por la Sra. Cabello Martinez, María del Carmen, D.N.I. n° 6.552.844, en audiencia de cuerpo de escritura"

Requerida aclaratoria por parte del letrado de la parte demandada, respecto a porque dijo que la firma inserta en el mencionado recibo no se corresponde con la de la Sra. María del Carmen Cabello Martinez, el perito contestó en fecha 01/10/2021 que: "Se puede deber a que por el paso del tiempo la Sra. Cabello Martínez, María del Carmen, haya cambiado o variado su firma, por tal motivo la conclusión es: **I. a.- que la firma, del recibo n° 0036219, de fecha 13/09/17, por valor de \$22.600, no se corresponden con las firmas confeccionadas por la Sra. Cabello Martinez, María Del Carmen, D.N.I. n° 6.552.844, en audiencia de cuerpo de escritura. vale decir que esta instrucción técnica, en el presente caso no establece una conclusión categórica afirmativa, sino que esta instrucción técnica, determina que las firmas insertas por la Sra. Cabello Martínez, confeccionadas en audiencia de cuerpo de escritura de año 2021, no se corresponden con la cuestionada de recibo del año 2017, teniendo en cuenta, que su escritura si se corresponde y el paso del tiempo también es un factor considerado en la conclusión vertida".**

Es decir el perito no certifica que la firma inserta en el último recibo de pago presentado, no pertenezca o no corresponda a la de la accionante Martinez, sino simplemente que no se corresponde o que no hay una identidad entre la estampada en el año 2017 y la estampada en el año 2021, lo que puede deberse al paso del tiempo. Esto me lleva a concluir que el citado recibo así como los demás recibos presentados, fueron llenados y firmados por los actores, máxime si se compara con los presentados en el expediente n°2901/18 correspondientes a los años 2007 a 2010 (ver fs.12 a 56) en los que se verifica, sin ser experto en la materia que las firmas insertas son similares a las de los recibos otorgados a las demandadas.

Refuerza esta posición el hecho de que al intimar de pago a la accionada María Alejandra Ramirez, mediante carta documento N°2677210-0 remitida en fecha 12/06/2018 (fs.19) los accionados dijeron que: "...Plazo de 48hs, a partir de la notificación de la presente proceda al pago de \$540.000 (PESOS QUINIENTOS CUARENTA MIL), Los que resultan de multiplicar el valor locativo de \$60.000 x 9 meses, en concepto de alquileres adeudados desde octubre de 2017 hasta la fecha...(sic)". Lo que permite inferir que le fueron abonados por las deudoras demandadas los períodos anteriores a octubre 2017. No puede por lo tanto pretender la parte actora en esta ocasión reclamar una suma que ya percibió y por la que otorgó recibo, ya que como se dijo más arriba, resulta inadmisibles aceptar actos que contradigan los propios actos realizados con anterioridad de forma deliberada, jurídicamente relevante y eficaz.

Por lo que corresponde hacer lugar a la excepción de pago parcial respecto al mes de septiembre 2017 reclamado en autos.

**VI.- PERIODOS RECLAMADOS:** Analizando la última de las defensas opuestas por las accionadas respecto a los períodos impagos reclamados por los actores, los mismos reclaman el pago de los meses de Septiembre 2017 a Julio 2018.

Como ya dijimos al tratar la excepción de pago parcial, el mes de Septiembre no debe computarse a los efectos del reclamo interpuesto por la parte actora. Ahora bien respecto de los restantes períodos reclamados, la parte demandada alega que en el mes de febrero de 2018 perdieron la tenencia del inmueble a manos de los actores, por lo que no corresponde el cobro de los períodos no gozados (Marzo-Julio 2018), entendiéndose por ello que solo adeudan los meses de Octubre, Noviembre y Diciembre 2017 y Enero 2018, por un valor de \$22.600 mensuales, lo que arroja como resultado la suma de \$90.400.

Examinadas la prueba documental ofrecida, se observa que el escribano Gonzalo Martínez Iriarte, titular del registro notarial n°52, se hizo presente en el inmueble objeto de la locación sito en calle Provincia de Jujuy n°254/260 el día 14/02/2018, labrando un acta de constatación, en la que dejó asentado que: Se presentó el Sr. Juan Rodolfo Egloff quien le manifestó que no se puede ingresar al local por cuanto desconoce la relación locativa con la persona que actualmente se encuentra adentro y que su padre, en carácter de propietario del local, suscribió contrato de locación en el año 2007 con una persona cuyo nombre no recuerda pero que sabe que al día de la fecha se encuentra vencido. Asimismo dijo que en la puerta hay un candado que fue violentado y que todo el mobiliario que se encuentra dentro de la propiedad es de la familia Egloff.

Una vez que ingresó al inmueble el notario, constató que en su interior funcionaba un gimnasio con numeroso equipamiento el que meticulosamente detalló y asimismo dejó asentado en el acta que dentro del local se encontraba la Sra. María Alejandra Ramirez y el Sr. Ade.

El día, 20/03/2018 el escribano arriba citado, se apersonó una vez más en el local comercial de calle Jujuy 254/260 y dejó asentado en el acta de constatación n°0127785 que tomó 2 fotografías de la puerta de acceso al inmueble y que en las mismas se puede observar un afiche que dice "Instituto Superior de Profesorado en Educación Física) y una constancia de inscripción de AFIP a nombre de Juan Egloff (ver fs.174/175, expte.2901/18).

Por último, el notario se constituyó en el local por tercera vez el día 03/04/2018 y dejó plasmado en el acta de constatación n°0127784 que el local se encontraba con pupitres en su interior y con un cartel que decía "IPEF (Instituto Norte Argentino de Juan Egloff - CUIT 33-69721607-9)" - (ver fs.176/178 vta - expte.2901/18).

Lo expuesto, permite corroborar que las aquí demandadas Ramirez y Peluffo al 14 de febrero de 2018 continuaban ocupando el inmueble, pero entre esa fecha y 20 de marzo de 2018 perdieron la efectiva tenencia del inmueble. Dejando de detentar la ocupación de la cosa, la que recayó nuevamente en los actores quienes recuperaron el corpus, brindandoles la consecuente posibilidad de lucrar nuevamente con su alquiler, por lo que no resulta justo, ni razonable que las ex-inquilinas paguen por los periodos posteriores a la recuperación del inmueble por los actores.

De las evidencias, verifico que no existió una ocupación indebida del inmueble con posterioridad al 20/03/2018. Por ello el computo de los periodos reclamados debe corresponder desde octubre 2017 a marzo de 2018. Quedando facultada la parte actora a reclamar cualquier daño y perjuicio derivado de la locación por la vía correspondiente.

En atención a lo reseñado, corresponde hacer lugar a la defensa articulada por la parte demandada, por lo que la presente demanda debe prosperar parcialmente por la suma de \$135.600.- que corresponde a alquileres adeudados por los meses de octubre, noviembre y diciembre 2017 y enero y febrero de 2018.

**VI.- INTERESES:** Respecto a los intereses pactados en la cláusula octava apartado e) del instrumento que se ejecuta, establecidos en una vez y media la tasa activa del B.N.A., considero que los mismos resultan excesivos al violentar la moral, buenas costumbres y el derecho de propiedad de la demandada por lo que, - de conformidad a las facultades acordadas por el art.771, del Código Civil y Comercial - considero prudente y equitativo aplicar, para el supuesto de autos, la tasa activa que cobra el B.N.A en operaciones de descuentos de documentos a 30 días, por todo concepto.

**VII.- COSTAS:** en lo que atañe a la imposición de costas, el art. 550 T.C. del CPCC, expresamente establece que las costas del juicio ejecutivo son todas a cargo de la parte vencida pues en este tipo

de proceso rige el principio objetivo de la derrota, siendo en principio ajena toda valoración sobre la conducta de las partes o de las cuestiones controvertidas.

En la especie, a partir del rechazo parcial de alguno de los rubros demandados por la parte actora, bien podría inferirse que nos encontramos ante un supuesto de progreso y rechazo parcial de las posiciones de ambas partes (artículo 108 CPCyC) y no ante un supuesto en el que el actor pueda considerarse exclusivo vencedor y, por ende, estimar que el perdedor debe afrontar el pago de las costas como consecuencia del hecho objetivo de su derrota (artículo 105, CPCyC).

Por ello, atento el resultado parcial de la ejecución sin que en lo sustancial las demandadas revistan el carácter de perdedoras, se imponen a las mismas sus propias costas y el 20% de las del actor, y a los actores en un 80% y las costas del demandado Santillan.

**VIII.- HONORARIOS:** Atento al estado de autos resulta procedente regular honorarios a los profesionales y auxiliares de justicia intervinientes. La misma se practicará por la labor profesional desarrollada en el presente juicio por la primera etapa cumplida, fijándose como base regulatoria el importe del capital reclamado en la demanda **\$660.000**, al cual a los fines de su actualización, se le adicionara el interés equivalente al de la tasa activa que cobra el B.N.A en operaciones de descuentos de documentos a 30 días, desde que cada periodo se torno exigible (10/09/17 - 10/10/17-10/11/17 - 10/12/17 - 10/01/18-10/02/18 - 10/03/18 - 10/04/18 - 10/05/18 - 10/06/18) hasta la fecha de la presente resolución, reducido en un 10% al haberse opuesto excepciones conforme art.62 L.A., se aplica el 14% para la letrada apoderada de los actores y el 11% para el letrado patrocinante del demandado y apoderado de las demandadas, todo ello de la escala prevista por el Art.38 L.A., conforme arts.38, 39, 62 y demás concordantes de la ley 5480 con mas el 55% por procuratorios atento el doble carácter de la letrada de la actora y del letrado de la parte demandada.

En el caso, los guarismos resultantes no alcanzan a cubrir el mínimo legal establecido por la última parte del art.38 de la ley 5480 ("... En ningún caso los honorarios del abogado serán inferiores al valor establecido para una consulta escrita vigente al tiempo de la regulación"), por lo que debe aplicarse como regulación mínima lo fijado por el Colegio de Abogados de Tucumán para una consulta escrita, la cual asciende a \$150.000.

Correspondiéndole a la letrada Patricia Katia Cekada la suma de \$150.000 y al letrado Sergio Bruno Ricciuti la suma de \$150.000 en su carácter de patrocinante del demandado Santillan y la suma de \$150.000 en su carácter de apoderado de las demandadas Ramirez y Peluffo.

Por los recursos de revocatoria resueltos en los cuadernos de prueba A2; A3; A5; A6; A7 con imposición de costas a la actora, se aplicará el 20% para el letrado Ricciutti por resultar vencedor y el 15% para la letrada Cekada por resultar vencida (art.59 L.A.). Resultando la suma de \$112.500 para la letrada Patricia Katia Cekada por su actuación en los cinco (5) incidentes y la suma de \$150.000 para el letrado Sergio Bruno Ricciuti por su actuación en los cinco (5) incidentes.

En ambos casos se adicionará el 55% art.14 L.A atento al carácter de apoderados de los profesionales intervinientes.

A fin de determinar los emolumentos que corresponden al perito Pedro Pablo Robles, se seguira lo ordenado por la ley 4.193 que regla la tarea profesional de Peritos Calígrafos. Así, teniendo en cuenta el "*monto del interés económico comprometido por la prueba pericial; la naturaleza y complejidad de las tareas realizadas; el mérito de la labor profesional, apreciado por la calidad, eficacia y extensión del trabajo*" (art. 10 ley 4.190); y conforme la escala de la citada normativa: "*En los juicios contenciosos se aplicará la siguiente escala: - Desde Cinco Mil Uno (\$5.001) en adelante, = cuatro por ciento (4%) al ocho por ciento (8%)*" (art. 11 ley 4.190).

Por lo tanto, atento a los criterios fijados por la normativa arancelaria citada, y a que el dictamen del perito fue determinante al momento de resolver los presentes autos, se regulará el 8% del monto de la base del juicio (Art. 11 ley 4.190), obteniéndose la suma de **\$71.026,29**. Por ello;

## **RESUELVO**

**1.- HACER LUGAR** a la excepción de falta de legitimación del ejecutado JUAN EDUARDO SANTILLAN, conforme a lo considerado. En consecuencia una vez firme la presente procédase al levantamiento del embargo del inmueble identificado como Fracción 2 - Padrón 162700 - Matr. y n° de orden 51470/349 - sito en Marapa - Dpto. Río Chico - Alberdi - Tucumán, siempre y cuando se encontrare registrado a nombre de JUAN EDUARDO SANTILLAN, D.N.I. n°13.714.584, dispuesto mediante providencia de fecha 26/12/2018, con toma de razón en fecha 11/02/2019. Oportunamente, líbrese oficio al Registro Inmobiliario.

**2.- NO HACER LUGAR** a la excepción de falta de legitimación de las ejecutadas ALEJANDRA RAMIREZ Y MARIA CARLOTA PELUFFO, conforme lo considerado

**3.- HACER LUGAR** a la excepción de pago parcial opuesta por las demandadas, conforme lo considerado.

**4.- HACER LUGAR PARCIALMENTE** a la presente ejecución seguida por ANA EUGENIA EGLOFF, FERNANDO ERNESTO EGLOFF, JUAN RODOLFO EGLOFF Y MARIA DEL CARMEN CABELLO MARTINEZ en contra de ALEJANDRA RAMIREZ Y MARIA CARLOTA PELUFFO, la que prospera por la suma de **\$135.600**(PESOS CIENTO TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS). El monto reclamado devengará devengara los intereses pactados desde la mora y hasta su efectivo pago, siempre que los mismos no superen la tasa activa que cobra el B.N.A en operaciones de descuentos de documentos a 30 días, por todo concepto.

**5)- COSTAS** conforme se consideran.

**6)- REGULAR HONORARIOS** a la letrada PATRICIA KATIA CEKADA por su actuación como apoderada de la parte actora en el proceso principal en la suma de \$232.500.- (PESOS DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS) y, por su actuación en los recursos resueltos en cuaderno de prueba A2; A3; A5; A6; A7 en la suma de \$174.375.- (PESOS CIENTO SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO).

**7)- REGULAR HONORARIOS** al letrado SERGIO BRUNO RICCIUTI por su actuación como apoderado de la parte demandada en el proceso principal en la suma de \$232.500.- (PESOS DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS) y, en el recurso resuelto en cuaderno de prueba A2; A3; A5; A6; A7 en la suma de \$232.500.- (PESOS DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS).

**8) REGULAR HONORARIOS** al perito Calígrafo PEDRO PABLO DAVID ROBLES, por su labor en el presente proceso, la suma de SETENTA Y UN MIL VEINTISEIS PESOS CON 29/100 (\$ **\$71.026,29**).

**HAGASE SABER.**

**CECILIA MARIA SUSANA WAYAR**

**JUEZA**

Certificado digital:  
CN=WAYAR Cecilia Maria Susana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27259540122

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.