

Expediente: **5079/20**

Carátula: **GARCIA SERGIO PABLO C/ URUEÑA DANIEL FERNANDO Y OTRO S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **26/09/2023 - 00:00**

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

90000000000 - URUEÑA, DANIEL FERNANDO-DEMANDADO

20368656497 - GARCIA, SERGIO PABLO-ACTOR

20222645205 - RIVADEO, LEANDRO JAVIER-DEMANDADO

30716271648513 - DEFENSORIA OFICIAL CIVIL, COM. Y DEL TRAB. DE LA IVA. NOM., -DEFENSOR OFICIAL EN LO CIVIL, COMERCIAL Y DEL TRAB. IVA. NOM

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VI

ACTUACIONES N°: 5079/20



H104067420471

JUICIO: GARCIA SERGIO PABLO c/ URUEÑA DANIEL FERNANDO Y OTRO s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES - EXPTE N° 5079/20

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 25 DE SEPTIEMBRE DE 2023.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: **“GARCIA SERGIO PABLO c/ URUEÑA DANIEL FERNANDO Y OTRO s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES.- Expte. N° 5079/20**, del que

RESULTA:

Que en fecha 02/10/20 se presenta el actor Sergio Pablo García con el patrocinio del letrado Franco Martin Paoloni y luego de constituir domicilio procesal en casillero de notificaciones N° 20373048659, inicia demanda de cobro ejecutivo de alquileres en contra de Daniel Fernando Urueña, con domicilio en B° Cerrado la Cañadita – Gral José de San Martín 1600, Yerba Buena en su calidad de locatario y de Leandro Javier Rivadeo, con domicilio en calle Sarmiento al 3000 B° Cerrado Lomas de Yerba Buena, en su carácter de garante por la suma de **\$ 392.996,79**, en razón de haber incumplido en el pago de los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2019 y enero y febrero de 2020. Reclama además gastos por incumplimiento que corresponden al pago de servicios de luz, agua, impuesto municipal y gas, así como gastos de envío y confección de cartas documentos.

Sostiene que con el demandado Daniel Fernando Urueña firmó un contrato de locación en fecha 11/12/17 respecto de la propiedad ubicada en calle Constancio Vigil 2411, Unidad 2 de Yerba Buena, Tucumán, la que se encuentra identificada bajo el Padrón 4678142 y que las firmas insertas en dicho instrumento fueron certificadas el 27/12/17, por la escribana Estela del C. Toledo Ruiz,

titular del Registro Notarial N° 103.

Agrega que el Sr. Leandro Javier Rivadeo, firmó el contrato mencionado anteriormente y se comprometió en los términos de la cláusula décimo tercera, en carácter de: “fiador solidario y principal pagador, renunciando a los beneficios de exclusión y división de bienes, siendo responsables por los daños y la no desocupación al término del presente contrato; por el cumplimiento de todas las obligaciones contraídas por el locatario en el presente contrato; garantiza igualmente el pago de los honorarios y gastos de juicio que se promuevan contra el locatario por el desalojo, posesión judicial, daños y perjuicios, desperfectos y cobro de alquileres”, por lo que en esos términos es que le reclama lo adeudado por el locatario en el objeto de la presente demanda.

Indica que durante el trascurso del contrato, la parte locataria manifestó un comportamiento negligente respecto a sus obligaciones, retrasándose en múltiples ocasiones en el pago de los cánones locativos, servicios, impuestos, etc.

Manifiesta que finalmente, en los meses de Setiembre, Octubre y Noviembre del año 2019, la parte locataria no realizó pago alguno de los cánones locativos correspondientes a esos períodos, incumpliendo con lo estipulado en el contrato y que asimismo, se incumplió con la fecha de entrega estipulada del inmueble, realizándose la misma en fecha 20/01/20 –como figura en el acta de entrega de llaves suscripta por el Sr. Daniel Fernando Urueña en esa fecha-.

Dice que el locatario hizo uso del inmueble durante los meses de Diciembre del 2019 y Enero del 2020, aún con el plazo del contrato vencido y, también con la mencionada obligación de restituirlo por lo que entiende aplicable lo prescripto en la cláusula décimo quinta que estipula: “Que ante el supuesto de que el Locatario no restituya el inmueble en tiempo y las formas convenidas, otorga derecho al locador a exigir el valor mensual por la ocupación indebida, equivalente a la duplicación del alquiler último vigente hasta la recuperación por el locador de la disponibilidad material y jurídica del inmueble, no implicando tácita reconducción ni prórroga alguna, pudiendo proseguir el cobro por vía Ejecutiva”.

Alega que sumado a todo lo expuesto precedentemente, la parte locataria recién extrajo sus pertenencias del inmueble en el mes de Febrero del 2020, por lo que el bien locado no pudo ser explotado económicamente hasta el mes de Marzo del 2020 y que al momento de la entrega, la unidad presentaba daños, los cuales fueron soportados por el reclamante, incumpliendo el demandado de forma acabada con la cláusula octava del contrato.

Asimismo aduce el actor que al momento de la entrega, la propiedad presentaba deudas en todos los servicios: luz, agua, impuesto municipal y gas correspondiente a los períodos en los que la parte demandada se encontraba haciendo uso de la propiedad y era responsable del pago de los mismos en virtud de la cláusula octava del contrato antes referido, siendo todos esos servicios regularizados por el actor con posterioridad a la entrega del inmueble.

Invoca que ante esta situación procedió a notificar en forma fehaciente, a través de cuatro cartas documento exigiendo el cumplimiento de las sumas adeudadas, otorgando un plazo de 10 días de recibidas las mismas para que los demandados –locatario y garante- procedan a dar cumplimiento con las sumas adeudadas.

Menciona que al Sr. Daniel Fernando Urueña –locatario- se le envió una carta documento al domicilio denunciado en el contrato y en su DNI, según consta en la copia del mismo que se adjunta a la demanda y que fuera dejado como parte de la documentación para la confección del contrato, la que fuera rechazada debido a mudanza y se le envió una segunda carta documento al lugar en donde desempeña sus funciones laborales, el PAMI, la que fue recibida por Adrián Martín con

documento 25719130 en fecha 25/08/20, quien desempeña funciones laborales en dicha entidad, según consta en el correspondiente acuse de recibo que acompaña, pero que a pesar de ello no recibió respuesta alguna por parte del demandado.

Relata que al Sr. Leandro Javier Rivadeo –garante- se le envió una carta documento al domicilio legal denunciado en el contrato como válido para todas las notificaciones concernientes al mismo y una segunda carta a un domicilio familiar; y que ambas cartas documento fueron recibidas según consta en el acuse de recibo, pero las mismas no fueron contestadas.

Finalmente el actor expresa que ante la ausencia de respuesta y siendo evidente la buena fe con la que procuró una solución extrajudicial, es que debe acudir a esta vía.

Mediante presentación de fecha 24/11/20 la parte actora reemplaza el objeto de su demanda atento a lo ordenado por proveído de fecha 20/10/20.

Dice que reclama por vía ejecutiva, los cánones locativos que se desprenden del contrato de locación celebrado entre su persona y Daniel Urueña y Leandro Rivadeo concerniente a los meses de septiembre, octubre, noviembre del año 2019 correspondiendo \$23.086 por cada mes mencionado, más los intereses compensatorios y punitivos -fijados en en la clausula octava c del contrato- por el incumplimiento del pago de los mismos.

Además reclama los meses de diciembre del año 2019, enero, febrero del año 2020, los cuales se regirán por la clausula penal décimo quinta -que contempla el supuesto de falta de restitución del inmueble- por lo que corresponde la suma de \$46.172 por cada mes mencionado, más los intereses compensatorios y punitivos por el incumplimiento del pago de los mismos. Se estima el **valor de la demanda en \$256.254,60.-**

Citados los demandados a reconocer las firmas que suscriben el contrato de locación y exhibir el último recibo de alquiler, los accionados no se apersonan.

Por presentación de fecha 09/06/21 la parte actora se presente con su nuevo patrocinante Dr. Flavio Luciano Arnone y constituye domicilio digital N° 20368656497.

En fecha 22/10/21 se notifica a los demandados por Edictos del proveído de fecha 01/12/20.

Mediante presentación de fecha 05/04/23 se presenta el Defensor Oficial en lo Civil, Comercial y del Trabajo de la IV° Nominación del Centro Judicial Capital, en el carácter de Defensor de Ausentes, constituye domicilio digital 30716271648513. Dice que habiéndose realizado las medidas tendientes a localizar los demandados, sin resultado positivo, solicita prosiga con el trámite de las presentes actuaciones.

Por proveído de fecha 10/05/23, se tiene por expedita la vía ejecutiva y se ordena intimar de pago a los demandados.

Practicada la correspondiente intimación de pago, en fecha 05/07/23, se presenta el letrado Juan Manuel Carro en el carácter de apoderado del codemandado Leandro Javier Rivadeo y tras constituir domicilio procesal en casillero electrónico N° 20222645205, interpone excepción de inhabilidad de título y niega adeudar la suma reclamada en autos.

Sostiene que es intimado de pago por la suma de \$ 256.254,60, siendo que si se suma los importes reclamados por el actor en la demanda, se arriba al monto de \$344.426, que surgen de sumar los alquileres reclamados por los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2019, al valor de \$ 23.086 más los meses de diciembre de 2019 y enero y febrero de 2020 al valor de \$ 46.172 y que a ello, el actor le agrega un reclamo por presuntas reparaciones por el valor de \$ 33.018, más

una deuda del servicio de luz eléctrica por la suma de \$ 52.105, del servicio de agua por la suma de \$ 5056, por la contribución municipal por la cantidad de \$ 24.591, y del servicio de gas por el importe de \$ 1.882 y que además reclama el importe de \$ 20.000 por las cartas documentos remitidas a los dos demandados.

Señala que existe una discordancia entre el monto reclamado en la demanda y el monto por el cual se dispone intimarlo de pago, no habiéndosele corrido traslado de ningún desistimiento de la parte actora, colocándolo en un verdadero estado de indefensión al no poder saber en qué consiste el reclamo realizado por la parte actora.

Agrega que conforme al reclamo efectuado en la demanda, el monto al cual asciende el mismo, es diferente del monto por el cual se dispone intimar de pago, y la diferencia es sustancial, no pudiendo saber exactamente en qué consiste la diferencia entre lo demandado y lo intimado de pago.

Niega la existencia de la deuda, por cuánto se reclama el pago de los alquileres correspondientes al mes de febrero de 2020, cuando de la propia acta de entrega, acompañada por el actor, surge que el locatario hizo entrega de la propiedad en fecha 20/01/20, no existiendo motivo alguno que justifique el pretendido cobro del mes de febrero de 2020, por el importe de \$ 46.172, máxime cuando no se acredita la supuesta indisponibilidad de la propiedad, a la cual hace referencia en el escrito de demanda.

Como tercer planteo de inhabilidad suma la pretensión de aplicar la cláusula 8° del contrato de locación, para reclamar el duplo de alquiler por los meses de diciembre de 2019 y enero de 2020, en atención a que reclama, en forma conjunta, los intereses punitivos y compensatorios establecidos en la cláusula 8°, inciso c, pretendiendo percibir un alquiler duplicado, más intereses punitivos e intereses compensatorios, aplicando de esta forma una triple penalidad, por el presunto incumplimiento.

Advierte que no existe reconocimiento del locatario, puesto que el mismo, al suscribir el acta de entrega, hace reserva sobre el punto, no admitiendo deber la suma consignada por la inmobiliaria al momento del acta de entrega, la que sólo hace referencia a la aplicación de la cláusula penal con respecto al mes de diciembre de 2019; nada dice sobre enero y febrero de 2020.

En mérito a lo expuesto pide que S.S. morigere esta pretensión abusiva de la parte actora, donde se quiere duplicar el monto del alquiler, mediante la aplicación de una cláusula penal adicional a los intereses compensatorio y punitivos que, sumados, ascienden al 7% mensual, negando adeudar suma alguna a la parte actora.

Formula planteo de inhabilidad de título por el reclamo de \$ 33.018 que efectúa el actor por presuntas reparaciones, al ser el presente un proceso de cobro ejecutivo de alquileres, no corresponde un reclamo por daños y perjuicios, los cuales deben ventilarse por otra vía, que no resulta ser este proceso.

Entiende que la existencia o inexistencia de tales daños requiere de un proceso diferente de demostración, que no puede tener cabida en el estrecho marco que propone el proceso ejecutivo. Además de ello, la propia naturaleza jurídica del reclamo de daños y perjuicios no se condice con la naturaleza del cobro ejecutivo de alquileres.

Asimismo deduce inhabilidad de título por los reclamos de reparaciones efectuadas en el inmueble, cuando del acta de recepción que se acompaña a la demanda, no consta que el inmueble se haya encontrado en malas condiciones y tampoco existe un acta notarial que constate el estado

del inmueble, siendo que la factura que se acompaña por supuestas reparaciones realizadas en el inmueble en nada empecen la situación descripta, puesto que no describen el lugar dónde se realizaron los supuestos trabajos de reparación ni podemos saber que se trata del inmueble en cuestión y que además de ello, el monto de la factura asciende al importe de \$ 9.500, mientras que el reclamo del actor es por el importe de \$ 33.018 en este rubro.

También impugna la inclusión de este rubro de “reparaciones”, puesto que se trata de supuestos gastos que no están determinados y necesitan de un tipo de probanza que no se puede producir en un proceso ejecutivo, siendo que el presente versa sobre “cobro de alquileres” y no daños y perjuicios, siendo que los mismos deben ser reclamados por otra vía y que no existe una suma líquida y exigible, sino que la misma debe surgir de una determinación pericial.

Niega autenticidad a la factura acompañada y manifiesta que no adeuda suma alguna a la parte actora y niega que el inmueble se haya entregado con defectos o que el mismo haya necesitado de reparaciones.

También deduce inhabilidad de título por el reclamo del pago de impuestos y servicios, negando adeudar suma alguna a la parte actora, pues los mismos no constituyen “alquileres” y por lo tanto no entran en el reclamo admisible en este tipo de procesos, independientemente que se haya pactado la vía ejecutiva para su cobro, los mismos deberán hacerse efectivo por la vía y forma correspondiente y no por este proceso, que solamente engloba, el cobro ejecutivo de alquileres.

Alega que en el caso del impuesto municipal, según el reclamo de la demanda, el contrato cuyos alquileres se reclaman, tuvo vigencia entre el 01/12/17 hasta el 30/11/19, pudiéndose incluir hasta la efectiva fecha de entrega del inmueble: 20/01/20 y sin embargo, de la liquidación acompañada, que asciende a la suma de \$ 24.591, se incluyen todos los periodos adeudados por el inmueble y que comprenden todo el año 2016 y 2017, cuando el contrato recién tuvo principio de ejecución a partir del 01/12/17 y, también se incluyen en el reclamo, los periodos 02, 06 y 07 del 2020, cuando la propiedad ya se encontraba en manos del actor.

Indica que en el caso del agua, incluye el pago del segundo periodo del año 2020, por un importe de \$ 773.75, cuando el inmueble ya había sido entregado en fecha 20/01/20, conforme lo declara el propio actor.

Destaca que con respecto al pago del servicio de gas, el mismo se trata de un comprobante emitido en fecha 01/04/20, sin indicar los periodos que comprende, por lo cual su reclamo deviene improcedente, puesto que no corresponde a periodos durante los cuales el inmueble estuvo ocupado, o, al menos, ello no surge de la boleta presentada.

En cuanto al servicio de luz eléctrica, incluye en su reclamo un monto de \$ 52.105 y acompaña dos boletas del servicio; la primera corresponde al periodo 01/20 y cuya lectura es tomada en fecha 07/02/20, es decir cuando el inmueble ya se encontraba desocupado por el locatario, ascendiendo la misma a la suma de \$ 28.715 y la otra boleta reclamada, por el importe de \$ 11.530 comprende el periodo 02/20, que va desde el 08/02/20 hasta la toma de lectura en fecha 11/04/20 periodo durante el cual el inmueble ya no se encontraba en poder del locatario.

Advierte que de todas maneras la suma de las dos boletas $\$ 28.715 + \$ 11.530 = \$ 40.245$, y no la suma de \$ 52.105 que se reclama por este importe en la demanda.

Aduce que además de todo ello, si hubiere alguna deuda por los servicios que quedaron pendientes, previamente a efectuar el reclamo, se debe descontar el monto del depósito en garantía que figura en el contrato de locación en la cláusula 9° y que tiene, precisamente, esta finalidad, con

lo cual recién, una vez descontado el monto del depósito en garantía, se debe establecer si existe una deuda por servicios del inmueble.

Finalmente, plantea inhabilidad de título al reclamo por la suma de \$ 20.000 que supuestamente se condicen con cuatro cartas documentos remitidas por el actor.

Reitera que igualmente que en los casos anteriores, este es un proceso donde se reclaman en pago de alquileres, no pudiéndose incluir otros rubros, como el de un supuesto gasto efectuado para realizar las intimaciones de ley, y máxime cuando el costo de las mismas, hacia el año 2020 no puede ser de manera alguna equivalente a \$ 5.000 por unidad, conforme surgiría del reclamo del actor.

Por otra parte, niega autenticidad a las cartas documentos presentadas y niega que el costo de las mismas, hacia el año 2020 haya ascendido al importe de \$ 5.000 por cada una de ellas y a todo evento, niega adeudar suma alguna a la parte actora.

Como conclusión el presentante manifiesta que no siendo el locatario del inmueble sino el garante, no cuenta con recibos de pago por los alquileres reclamados, los cuales deberán ser acompañados por el demandado principal, cuando se apersona en autos.

Recalca que de todas formas deja planteada la inhabilidad de título, por el reclamo de los alquileres del mes de febrero, al haberse entregado la propiedad en fecha 20/01/20. Falta aquí el requisito de la exigibilidad de la deuda.

Asimismo, plantea la invalidez de la cláusula 15° del contrato de locación, dado que sumada a los intereses compensatorios y punitivos establecidos en la cláusula 8°, constituyen para el peticionante un verdadero espolio.

Deja planteada la inhabilidad de título con respecto al reclamo de servicios e impuestos, por no ser este proceso la vía apta para su reclamo, además de impugnar cada uno de ellos por incluir periodos ajenos a la locación, en la pretensión del actor, además de sumas distintas a las que surgen de las liquidaciones presentadas.

Expresa que tampoco se procede a realizar el descuento del depósito en garantía retenido por el actor a los fines de ser imputados a los servicios pendientes, conforme indica en el acta de recepción del inmueble, lo que hace a la existencia misma de la deuda.

También deja planteada la inhabilidad de título con respecto al rubro "reparaciones", dado que el mismo incluiría un reclamo por daños y perjuicios, el cual resulta ajeno a la naturaleza jurídica de este proceso, impugnando la factura presentada y destacando que no se condice el monto del reclamo, con los supuestos gastos efectuados.

Afirma que además de ello, este reclamo entra en colisión directa con la aplicación de la pretendida cláusula penal, dado que, para que la misma pueda ser aplicada, se entiende que juega como reparación por los daños y perjuicios. No hay deuda líquida, atento que solo presenta una factura por el importe de \$ 9.500 sin acreditar que se trate de trabajos llevados a cabo en el inmueble y que sean a causa del accionar del locatario.

Finalmente plantea la inhabilidad de título por la inclusión de un reclamo por la suma de \$ 20.000 por cartas documentos remitidas a la parte demandada, a un costo de \$ 5.000 por cada una de ellas, por no ser ese el valor de las misivas al año 2020, cuando, supuestamente fueron enviadas, desconociendo las mismas.

Solicita que en base a todo lo expuesto, se haga lugar a la inhabilidad de título impetrada por todos los rubros impugnados, rechazándose la ejecución por los reclamos indebidos, en todo lo que fuera impugnado, con costas a la parte actora.

En fecha 02/08/23 la parte actora contesta la excepción opuesta peticionando el rechazo de la misma en los términos allí vertidos a los que cabe remitirse en homenaje a la brevedad.

Por providencia de fecha 03/08/23 se declara la cuestión de puro derecho y se llaman los autos a despacho para resolver previa reposición de planilla fiscal a practicarse por Secretaria.

Abonada por la parte actora la planilla fiscal a su cargo y la del codemandado y encontrándose el demandado representado por el Defensor Oficial, la causa queda en condiciones de ser resuelta.

CONSIDERANDO:

Que se inicia la presente acción ejecutiva por cobro de alquileres en base a la copia del contrato de locación adjuntada en autos, habiendo opuesto el codemandado a su progreso la excepción de INHABILIDAD DE TITULO.

Cuadra señalar en primer término que la relación locativa invocada por el actor se encuentra suficientemente acreditada con el contrato de locación de fecha 11/12/17 adjuntado en autos, por encontrarse certificadas sus firmas y por no haber mediado desconocimiento a su respecto por parte del codemandado. Consiguientemente, cabe concluir que las partes estuvieron ligadas por un vínculo locativo -el actor como locador y el codemandado como garante- en virtud del referido instrumento.

Debiendo resolver la cuestión planteada, conviene recordar que la excepción de inhabilidad de título se encuentra limitada a las formas extrínsecas del instrumento, no pudiendo fundar un planteo relativo a la legitimidad de la causa, y que procede únicamente cuando se cuestiona la idoneidad jurídica de dicho título, sea porque no está contemplado entre los enumerados por la ley, porque carece de los requisitos a que ésta supedita su fuerza ejecutiva, o porque el actor o el demandado no gozan de legitimación activa o pasiva respectivamente.

Pasando al examen del contenido económico de la demanda, el actor reclama la suma de **\$256.254,60** en concepto de alquileres correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre del año 2019 correspondiendo \$23.086 por cada mes mencionado, más los intereses compensatorios y punitivos -fijados en en la clausula octava c del contrato- por el incumplimiento del pago de los mismos. Además reclama los meses de diciembre del año 2019, enero, febrero del año 2020, los cuales se regirán por la clausula penal décimo quinta, por lo que corresponde la suma de \$46.172 por cada mes mencionado, más los intereses compensatorios y punitivos por el incumplimiento del pago de los mismos.

Cabe acotar que siendo la locación un contrato oneroso por esencia, el precio del alquiler resulta un elemento imprescindible en su existencia y así lo entendieron los contratantes al pactar un importe mensual de \$23.086 (periodos junio 2019 a noviembre 2019) conforme lo ilustra la cláusula quinta del pertinente contrato.

Ahora bien, frente a ello el coejecutado plantea excepción de inhabilidad de título, argumentando por un lado que se reclama el pago de los alquileres correspondientes al mes de febrero de 2020, cuando la propiedad fue entregada el 20/01/20, según acta de entrega adjuntada por el propio actor. Por el otro lado refiere a la pretensión de reclamar el duplo del alquiler por los meses de diciembre de 2019 y enero de 2020 más los intereses compensatorios y punitivos, aplicando de esa forma una triple penalidad.

Sentado lo expuesto, corresponde analizar los reproches formulados.

En relación al primero, (cobro de alquiler del mes de febrero 2020) el mismo resulta atendible. En efecto, del acta "recepción de llaves y cierre de contrato" adjuntada por el actor, surge que la misma fue firmada en fecha 20/01/20. Si bien, la cláusula n°8 del contrato de locación expresa que: "En caso de consignación de llaves, el alquiler regirá hasta el día en que el locador tome posesión real y efectiva del inmueble" y el actor manifestó en su escrito de demanda que la locataria recién extrajo sus pertenencias en el mes de febrero del 2020, no pudiendo por ello explotar el inmueble hasta el mes de marzo, ninguna prueba acompañó a fin de respaldar sus dichos.

Conforme a lo dispuesto en el Art. 322 Procesal, la carga de la prueba correspondía al accionante, sin embargo no acreditó en forma fehaciente que el locatario hubiera retenido indebidamente el inmueble locado con posterioridad a la fecha de entrega de llaves, no siendo suficiente al efecto su mera manifestación en el escrito de demanda. Por lo que solo contando en autos con el acta de entrega de llaves, la cual se llevó a cabo en fecha 20/01/20, le asiste razón al codemandado en que el cobro del mes de febrero del 2020 no se encuentra ajustado a derecho, razón por la cual corresponde hacer lugar a la inhabilidad de título respecto del citado período.

Con respecto al argumento del cobro de alquileres duplicado más intereses compensatorios y punitivos respecto de los meses de diciembre de 2019 y enero de 2020, correspondientes a los meses posteriores al vencimiento del contrato, luce pertinente señalar que, de acuerdo con el artículo 790 del Código Civil y Comercial, "la cláusula penal es aquella por la cual una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena o multa en caso de retardar o de no ejecutar la obligación".

Sobre la cuestión planteada cuadra precisar que según doctrina Llambías la cláusula penal es una estipulación accesoria a una obligación principal por la cual el deudor deberá satisfacer una cierta prestación si no cumple lo debido o lo cumple tardíamente. El maestro LLambías enseñó con acierto que la cláusula penal tiene como causa o título el contrato del cual forma parte: como su nombre lo indica es una cláusula del contrato. Pero el presupuesto de hecho que hace nacer la obligación de la pena es el incumplimiento del deudor.

La cláusula penal desempeña una duplicidad de funciones: a) en primer lugar, ella tiene una función resarcitoria, al significar una liquidación convencional anticipada de los perjuicios que el incumplimiento de la obligación pueda causarle al acreedor, y b) en segundo lugar, la cláusula penal tiene también una función compulsiva en cuanto suma un vector compulsivo que mueve psicológicamente al deudor a cumplir la prestación principal para eludir la pena, que puede ser en extremo gravosa. Sobre ésta cuestión la doctrina sostiene que del concepto que muestra el art. 790 del nuevo código surgen las funciones que tiene la cláusula penal por un lado es compulsiva, y a ello le suma su carácter resarcitorio (cfr. Borda, Trat. Oblig., cit., t. I, p. 212, nro. 181. Medicus, Trat. de las rel. oblig., cit, t. I, p. 211, nro. 39. Trigo Represas, " Coment. al art. 652" , en Trigo Represas Cmpagnucci de Caso , Cód. civ. coment., Oblig., cit., t. II, ps. 10 y ss. Kemelmajer de Carlucci, La cláusula penal, cit., ps. 3 y ss. Sans, Viola, La cláusula penal, cit., ps. 14 y ss. Mazeaud , La notion de clause pénale , cit., p. 61, nro. 92. Díez Picazo, Fundamentos, cit., t. II, p. 398.) (CCDL- Sala 3, Autos: RUBIO MARIA ISABEL c/ CUELLO MARIANO HUMBERTO s/ COBRO (ORDINARIO). Expte. n°: 3704/15, Sent: 234 Fecha Sentencia: 16/12/2020)

Debe analizarse, si la voluntad de las partes expresada en la cláusula del contrato que las vinculara, ha sido pactar una suma sustitutiva del valor locativo del inmueble, o si tan sólo se ha previsto una pena que juegue conectada con los alquileres que se siguen devengando en concepto de daños y perjuicios. En el primer caso, pena y alquileres no son acumulables, porque aunque la

multa se devengue periódicamente y en tal sentido es pena moratoria que accede a la principal de restituir, sustancialmente es compensatoria de todos los daños y perjuicios que derivan de la falta de restitución, entre los cuales evidentemente está la privación del valor locativo representado por los arrendamientos. En cambio, si la cláusula penal se ha pactado para ser devengada concomitantemente con los alquileres, serán, sin duda, acumulables. (KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, "La cláusula penal", op. cit., pág. 386 y sgtes.)

Ahora bien de la **cláusula decimo quinta** del contrato de locación surge que las partes de común acuerdo pactaron que *"ante el supuesto de que el locatario no restituya el inmueble en tiempo y las formas convenidas, otorga derecho al locador a exigir el valor mensual, por la ocupación indebida, equivalente a la duplicación del alquiler último vigente hasta la recuperación por el locador de la disponibilidad material y jurídica del inmueble"*

De su lectura, surge que la cláusula penal allí pactada, si bien es sustitutiva de la obligación principal, conforme lo considerado, no pierde su naturaleza de cláusula penal, y en consecuencia, no corresponde la aplicación de intereses compensatorios que pretende la parte actora. De la lectura de la **cláusula 8 c** resulta claro que tal interés fue pactado en forma exclusiva para los alquileres devengados durante la vigencia del contrato en cuestión. Así, tal cláusula expresa: *"en el caso de que la locataria no abonara los alquileres puntualmente, los mismos devengarán con un interés compensatorio del 3% mensual y un interés punitivo del 4% mensual, ambos calculados desde el día del vencimiento de la obligación y hasta la fecha de su efectivo pago. El importe resultante deberá ser abonado en el momento del pago del alquiler, y en este caso el plazo correrá a partir del primer día convenido como fecha de pago en el contrato"*.

Asimismo, la cláusula penal, como todas las convenciones, debe ser interpretada de buena fe y según lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión y deben cumplirse de la manera que las partes verosímilmente quisieron y debieron entender que había de cumplirse.

En relación a la morigeración solicitada, y si bien no desconozco las facultades que el ordenamiento jurídico me compete, entiendo la misma no resulta procedente, por cuanto no parece desmedido en las circunstancias del caso, la aplicación de la misma conforme lo pactado por las partes. Así la EXCMA CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 3, en BERTA MARIA JOSEFINA Vs. APARICIO FLAVIO EDUARDO Y OTRO S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES, Nro. Expte: 8605/16 ha expresado: *"... En tal marco debemos recordar que la jurisprudencia nacional y la propia de esta Cámara, considera para casos análogos (falta de restitución del inmueble con posterioridad al vencimiento del contrato) que resulta razonable y prudente la reducción de la cláusula penal al doble del alquiler pactado, (por ejemplo: Cám. Doc. y Loc., Sala IIIa., sentencia n° 48 del 19 /03 /97, caso "Facienda SA Vs. Muñoz SA y Carloni A. R. S/Cob. Ej. de Alquileres" - Expte. 2578; Cám. Nacional Civil: Sala A, sent. n° 46907 del 26 /4 /94, caso "Silostar S.A. vs. Mussa Liliana E. S/Ej. de Alquileres"; Sala B, sent. n° 241812 del 14 /4 /98, caso "Laiolo de Nosenzo Margarita C/Tiberio Antonio J. y Ots. S/Ej. de Alquileres")*

En relación a los apartados 4) reclamo por reparaciones; 5) reclamo por impuestos y servicios y 6) reclamo por cartas documentos, no corresponde expedirse sobre los mismos en razón que la parte actora modificó el objeto de su demanda circunscribiéndose solo al cobro de alquileres, conforme surge de su presentación de fecha 24/11/20.

Por su parte, atento a lo manifestado por el codemandado respecto a la discordancia entre el monto reclamado en la demanda y el monto de la intimación, si bien advierto que en el traslado adjuntado al mandamiento de intimación de pago no se acompañó el escrito de fecha 24/11/20, por

el que el actor modifica el monto de demanda, han señalado nuestros Tribunales: “que es obligación de quien recibe la notificación de un traslado constatar con la premura y detenimiento del caso si las copias que le son entregadas están completas y responden en forma adecuada a los actos procesales que se le hace conocer, como así también verificar si la cédula recibida satisface la exigencia del art. 157, CPCC, de aplicación supletoria al fueron en cuanto al detalle preciso de las copias que se acompañan, a los efectos de reclamar la suspensión de los plazos para contestar la acción que se encuentra corriendo, hasta tanto se corrija la situación. Tal temperamento ha sido consagrado expresamente en el art. 142 del CPCC, al prescribir la obligación de acompañar copias, con el traslado y disponer: Su omisión no anulará el acto y dará lugar al pedido de suspensión de plazo” (CCCC - sala 2, autos Raiden Lascano Guillermo Cesar y otro vs. Vivogri Raul y otro s/ daños y perjuicios expte:241/92-i9, nro. sent: 432 fecha sentencia 09/09/2019).

En razón de ello, y al advertir la diferencia en el monto intimado, y en virtud del principio de cooperación procesal, el codemandado pudo solicitar la suspensión de los plazos a fin de que se le remita el traslado en forma completa. No obstante ello, no se advierte perjuicio a su parte en razón de que si bien el objeto de la demanda fue modificado, el mismo no fue modificado en relación a los meses adeudados por cobro de alquileres y cláusula penal, entendiéndose entonces que al momento de oponer excepción, pudo ejercer las defensas en relación a los mismos.

En el marco de las consideraciones vertidas, corresponde hacer lugar parcialmente a la excepción de inhabilidad de título opuesta.

Ahora bien, en lo atinente al reclamo de los **alquileres de los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2.019** es dable señalar que del contrato de locación celebrado entre las partes se observa que en su cláusula quinta se pactó, para el cuarto semestre (periodos junio 2019 a noviembre 2019) la suma de **\$23.086** mensual a pagar por el locatario. Por lo que corresponde ordenar se lleve adelante la ejecución por **\$ 69.258** con más los intereses pactados en la cláusula octava inc. C del contrato de locación (interés compensatorio del 3% mensual y un interés punitivo del 4% mensual).

Respecto a los alquileres devengados por los meses de diciembre de 2019, enero de 2020 y febrero de 2020, cabe señalar que el pretendido cobro del correspondiente al mes de febrero del 2020, inhabilita parcialmente el título, conforme lo considerado; y en relación a los dos primeros, regidos por la cláusula decimo quinta del contrato, que exige el valor mensual, equivalente a la duplicación del alquiler último vigente, y siendo ese monto **\$23.086**, corresponde ordenar se lleve adelante la ejecución por la suma de **\$92.344** con más los intereses moratorios.

Por lo expuesto y atento a las consideraciones precedentemente vertidas, corresponde hacer lugar parcialmente a la demanda, prosperando por la suma de **\$ 69.258** (correspondiente a los periodos de septiembre, octubre y noviembre de 2019) más los intereses pactados en el instrumento base de la presente demanda; más la suma de **\$ 92.344** correspondiente a la cláusula penal por los alquileres adeudados por los meses de diciembre de 2019 y enero de 2020 con más los intereses moratorios. En consecuencia el monto total por el que prospera la demanda asciende a la suma de **\$161.602**.

Cabe señalar que el codemandado en su escrito oposición de excepción (fecha 05/07/23), adjunta comprobante de depósito por el importe de **\$115.430**, correspondiente a los alquileres de los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2019 y enero de 2020. En tal caso, dicho pago deberá ser imputado primero al pago de intereses y luego a capital, conforme a lo manifestado por la actora en su presentación de fecha 02/08/23, debiendo considerar ello al momento de efectuar la liquidación correspondiente.

En lo que respecta a las **costas**, debemos estar a lo dispuesto por los arts. 108 -Ley 6176- y 63 CPCC -Ley 9531- de similar redacción, los que establecen que si el resultado del juicio, incidente o recurso fuera parcialmente favorable para ambos litigantes, las costas se prorratarán prudencialmente, en proporción al éxito obtenido por cada uno de ellos; igualmente disponen que si el éxito de uno de los litigantes fuera insignificante con relación al del otro, las costas se le impondrán en su totalidad.

Conforme tiene dicho la jurisprudencia: "En relación al tópico mencionado, debemos tener presente que existe vencimiento recíproco cuando ninguna de las partes obtiene la satisfacción íntegra de su pretensión o de su oposición, resultando ambas, en forma total o parcial, vencedoras y vencidas (Cám. Fed. de Apel., Mar del Plata; "Millán, Gustavo A. y otros vs. Estado Nacional s/ Ordinario"; 10/06/2010; Rubinzal Online; RC J 14869/10). De esta manera, la proporcionalidad con la cual deben distribuirse las costas en caso de vencimientos recíprocos exige emplear un criterio que contemple el éxito obtenido por cada una de las partes del pleito, a fin de establecer quién, en definitiva, resultó sustancialmente vencedor o vencido, ponderando, en cada caso, la medida e importancia de las pretensiones que fueron favorablemente acogidas o rechazadas" (Del voto del Dr. Cáceres) (CJ, Catamarca; "Muñiz de Bulacios, Indiana del Valle y otros vs. Provincia de Catamarca s/ Daños y perjuicios - Recurso de casación"; 17/06/2009; RC J 7056/13) (CDL Sala II, autos: LLARYORA AGUSTIN Y OTRO c/ LLARYORA FERNANDO RAUL Y OTRO s/ RESOLUCION DE CONTRATO / INCUMPLIMIENTO EXPTE. N° 3613/18, sent. 263 de fecha 28/07/23).

En este sentido se dijo que la actora deberá cargar con las costas por los rubros desestimados, pues no puede considerársela en tal caso como totalmente vencedora en su reclamo a los efectos del art. 68 del CPC, pues el rechazo fue conceptual y no meramente del monto, por lo que la situación encuadra dentro de las previsiones del art. 71 del ritual (C. Civ. y Com. San Nicolás, 29/8/2006, "Buffard, Nany Graciela y otro v. Cabullo, Miguel y/o quien resulte propietario y/o guardador y/o responsable y otros s/daños y perjuicios"; 19/3/2009, "Bermo, Reyne Joaquín y otros v. Calligari, Oscar Mario y otro y/o quienes resulten propietarios, cuidadores, guardadores y/o responsables s/daños y perjuicios"; 5/5/2011, "Estevez Cambra, José María v. Jorge Alberto Caso SA y otra s/daños y perjuicios", Juba sumario B857574).

Asimismo, cabe considerar la posición del demandado Urueña, que debidamente notificado asumió el silencio como modo de expresión. En tal caso, se mantiene el principio cual indica que, la falta de oposición en el proceso -genéricamente considerada no conlleva necesariamente a la eximición de costas respecto de quien guardó silencio; ni supone la condena directa por su ausente manifestación (Osvaldo Gozaíni; Costas procesales, pág. 279). En el caso, resulta justo imposición de costas en forma solidaria.

En virtud de ello y en atención al resultado del pleito, las **costas** respecto al monto por el que prospera la demanda -\$161.602- serán a cargo de los coaccionados en forma solidaria; y por el importe que no prospera la acción

-\$94.652,60- costas a a cargo de la acargo del actor.

En relación a la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes, reservo pronunciamiento.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR parcialmente a la excepción de inhabilidad de título opuesta por el coejecutado, conforme a lo considerado. En consecuencia, ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución seguida

por GARCIA SERGIO PABLO en contra de URUEÑA DANIEL FERNANDO y RIVADEO LEANDRO JAVIER hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital condenado de PESOS CIENTO SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS DOS (\$161.602), suma ésta que devengará desde la mora de cada período y hasta su efectivo pago los intereses conforme a lo considerado.

III.- COSTAS; respecto al monto por el que prospera la demanda, serán a cargo de los demandados; y por el monto que no prospera la acción, costas a cargo del actor, conforme a lo considerado.

IV.- RESERVAR pronunciamiento de honorarios.

HAGASE SABER.

FDO. DRA. MARÍA FLORENCIA GUTIÉRREZ

-JUEZ

Actuación firmada en fecha 25/09/2023

Certificado digital:
CN=GUTIERREZ Maria Florencia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27232397050

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