

Ejecucion De Alquileres Preparacion De La Via Ejecutiva Contrato De Locacion De Inmueble Falta De Firma Relacion Contractual

JURISPRUDENCIA

locación de inmueble. Falta de firma. Relación contractual y dispuso que la pretensión planteada debía sustanciarse en un proceso de conocimiento, al apreciarse que la pieza acompañada no contenía firma alguna, a lo que se suma la postura asumida por la demandada al negar su condición de locataria del inmueble en relación al actor, ante la imposibilidad de este último de acreditar la existencia de la relación contractual invocada, correspondiendo el rechazo de la queja.

Ejecución de alquileres. Preparación de la vía ejecutiva. Contrato de locación de inmueble. Falta de firma. Relación contractual. Se confirma la resolución que desestimó la vía ejecutiva intentada y dispuso que la pretensión planteada debía sustanciarse en un proceso de conocimiento, al apreciarse que la pieza acompañada no contenía firma alguna, a lo que se suma la postura asumida por la demandada al negar su condición de locataria del inmueble en relación al actor, ante la imposibilidad de este último de acreditar la existencia de la relación contractual invocada, correspondiendo el rechazo de la queja.

Buenos Aires, febrero 12 de 2019.- VISTOS Y CONSIDERANDO: I. El actor interpuso a fs. 41/43 recurso de revocatoria y apelación subsidiaria contra el decreto de fs. 40 que desestimó la vía intentada y dispuso que la pretensión planteada debe sustanciarse en un proceso de conocimiento. El juez de grado desestimó a fs. 44 el primero de los aludidos remedios y en ese mismo acto concedió el restante, encontrándose fundado el recurso a fs. 41/43. Sostuvo el recurrente que, contrariamente a lo decidido por el anterior sentenciante, en el caso se verifica la existencia del título ejecutivo que dio origen a la acción impetrada. Alegó que ello surge de diversos elementos agregados a la causa; en particular de la cesión de derechos acompañada, el convenio de desocupación rubricado por la accionada y la carta documento del 24 de julio de 2018. Agregó que lo argumentado por la contraria no es más que una acción dilatoria, sin sustento fáctico ni legal. Por tanto solicitó que se revoque por contrario imperio el auto de fs. 40/40 vta., disponiéndose el despacho correspondiente a los fines de continuar con el trámite del expediente. II. La ejecución fue promovida por quien revistió el carácter de cesionario de los derechos de la Unidad Funcional 104 del Edificio Arce del emprendimiento denominado "Villa del Lago", provincia de Buenos Aires. Indicó que la ejecutada suscribió un contrato de locación con el cedente de los derechos sobre el inmueble -Hugo Markl-, cuyo vencimiento operaría el 22 de febrero del año en curso. Alegó también que la contraria dejó de abonar el canon locativo desde el 18 de julio del año pasado, por lo que solicitó que se la intime a presentar el contrato original. En virtud de esto último, a fs. 33 la demandada compareció a juicio e invocó la titularidad de derechos patrimoniales sobre el bien objeto de la supuesta locación. III. En el citado contexto, lo primero que corresponde expresar es que se comparte la conclusión a la que arribó el juez a quo respecto de que, en materia de alquileres, el título ejecutivo lo constituye el vínculo contractual (art. 1187 CCyC, y arts. 520, 525 del CPCC), es decir el contrato de locación de cosas inmuebles, y la relación personal que de éste se deriva. En el caso, no se desconoce que se invocó la existencia de un contrato. Sin embargo, la pieza de fs. 4/6 -que se pretende hacer valor como soporte instrumental del acuerdo de voluntades- no contiene firma alguna. Dicha omisión impide formar convicción en la dirección solicitada, a la vez que robustece la conclusión a la que arribó el juzgador en cuanto a que no es posible la preparación de la vía ejecutiva si el documento no contiene expresión de voluntad alguna. Tampoco es exacto lo afirmando por el apelante respecto de los efectos que derivan de la carta documento obrante a fs. 2, pues en definitiva de allí sólo se desprende la relación contractual que la demandada mantendría con el Sr. Markl, cuyo vencimiento operaría el próximo 22 de febrero. Por estas razones, evaluando la ausencia de firmas en el instrumento antes aludido, así como la postura asumida de la demandada al negar su condición de locataria del inmueble en relación al actor, ante la imposibilidad de este último de acreditar la existencia de la relación contractual invocada, corresponde el rechazo de la queja. En consecuencia y por lo hasta aquí apuntado, SE RESUELVE: I) Desestimar el recurso de apelación subsidiariamente interpuesto y confirmar lo dispuesto a fs. 44 en lo que fue materia de agravios. II) Las costas se imponen en el orden causado teniendo en cuenta que el actor pudo creerse con derecho a peticionar del modo en que lo hizo. III) Proveyendo el escrito que antecede: Agréguese las copias acompañadas. No obstante que la documental se encuentra agregada en la causa, téngase presente el pedido para ser considerado en la instancia de grado. Regístrese, notifíquese y devuélvase.- Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Fdo.: Dres. Castro - Guisado - Rodríguez.

Correlaciones: Código Civil y Comercial de la Nación. Artículo 1187 Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Artículos 520 y 525 035930E > . .