



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA A

**CIV 024835/2015/CA001 "O, E H C/ C, C Y
OTROS S/ EJECUCION DE ALQUILERES" (LS)**

Expte. n° 24.835/15 (J. 18)

Buenos Aires, 22 de junio de 2016.

Y VISTOS Y CONSIDERANDO:

I.- Que vienen estos autos a la Alzada en virtud de los recursos de apelación interpuestos: a) por la ejecutada Sra. C a fs. 125 -fundado a fs. 130/132, cuyo traslado fue contestado a fs. 142-; y b) por la fiadora a fs. 128 -fundado a fs. 136/140, cuyo traslado fue contestado a fs. 146-, contra la resolución de fs. 123/124, en la cual el Sr. Juez de primera instancia desestimó las defensas opuestas, y mandó llevar adelante la ejecución intentada.

II.- En primer lugar, y por razones de mejor orden expositivo, corresponde expedirse sobre la defensa de falta de legitimación activa opuesta por la fiadora. Al respecto, adujo que no se presentó en autos la colocadora Sra. Orosco, por lo que el accionante carece de legitimación para accionar en su representación.

Al respecto, ya ha dicho esta Sala que, entre los legitimados para accionar por cobro ejecutivo de alquileres deben contarse los representantes del locador (Llambías, Jorge J., *Código Civil anotado*, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1985, t. III-B, p. 276). Así las cosas, si, como en el caso, quien acciona es



uno de los co-locadores -hecho reconocido por las partes-, corresponde desestimar la falta de legitimación activa que se le achaca, pues, a tenor de lo dispuesto por el art. 2709 del Código Civil, la actividad llevada a cabo en supuestos como el de la especie debe entenderse cumplida en calidad de gestor de negocios (esta Sala, R. 364.048).

Ello conduce a desestimar el planteo formulado al respecto.

III.- Sentado ello, se agravió la otra apelante de que se haya desestimado la excepción de inhabilidad de título opuesta. Adujo, en este sentido, que los ejecutantes se negaron a recibir el inmueble al vencimiento del contrato de locación, por lo que la deuda reclamada en estos autos sería inexistente.

Ahora bien, la cuestión que pretende introducir la ejecutada debió ser objeto de debate en el marco del expediente caratulado "Canasa Iquiapaza Cinthia c/ Orosco, Edgardo Hugo s/ Consignación de Llaves" (expte. n° 98.052/12). En efecto, es en dichas actuaciones en donde era preciso determinar si la consignación efectuada por la ahora apelante era suficiente para tener por extinguido el vínculo contractual existente entre las partes y, en consecuencia, el devengamiento de los cánones locativos respectivos. Sin embargo, el Sr. Juez de primer instancia consideró agotado el objeto del litigio sin expedirse al respecto





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA A

(vid. fs. 99), y la ahora ejecutada consintió la decisión.

A tenor de ello, fácil resulta concluir que la pretendida inexistencia de deuda excede, a todas luces, el marco del presente proceso ejecutivo, pues se vincula con la causa de la obligación cuyo cobro se pretende. Es que, como es sabido, la defensa de inhabilidad de título no puede referirse a la causa de la obligación, cuestión que excede el limitado marco cognoscitivo de la acción ejecutiva, y debe ser ventilada por la vía y forma correspondientes (esta Sala, CIV 064659/2011/CA002), lo cual -a tenor de lo dicho- no ocurrió en la especie.

Lo dicho resulta suficiente para desestimar la defensa opuesta al respecto.

IV.- En lo atinente a los agravios respecto a lo resuelto en materia de intereses, debe estarse -en principio- a lo previsto en el respectivo contrato, debiendo el Juez reducir la tasa de interés prevista sólo en el supuesto de resultar la misma usuraria o excesiva. Lo contrario, a más de avasallar la conformidad de partes, en una materia plenamente disponible, implicaría superar la barrera de la retribución por el uso del capital ajeno y la compensación del deterioro provocado por el retardo en su devolución, ocasionando un indebido perjuicio al deudor, con el consiguiente enriquecimiento del acreedor (esta Sala, R. n° 241.975, del



28/9/98, con cita de Llambías, y artículos 1197, 621, 953 y conchs. del Código Civil).

Establecido ello, teniendo en cuenta la naturaleza del crédito reclamado y la moneda por la que ha prosperado la ejecución - pesos argentinos-, como así también la realidad del mercado financiero, contingente y variable, se advierte que la tasa fijada en la resolución apelada aparece elevada, por lo que corresponde reducirla a un 28% anual, por todo concepto.

En mérito de lo dicho, corresponde admitir el planteo referido a la tasa de interés, con el alcance que surge del presente.

V.- Resta expedirse respecto del planteo formulado por la fiadora, conforme al cual no resulta obligada al pago de los cánones supuestamente devengados con posterioridad al vencimiento del contrato, a tenor de lo dispuesto por el art. 1582 "bis" del Código Civil.

Sobre esta cuestión, es preciso recordar que la restricción al alcance de la responsabilidad del fiador establecida en el artículo citado en último término cobra relevancia cuando exista una *"...prórroga expresa o tácita del contrato de locación, una vez concluido éste"*. Sin embargo, tal circunstancia no se presenta en la especie, toda vez que las partes no acordaron la prórroga del vínculo locativo.

Así las cosas, fácil resulta concluir que las sumas recaudadas en autos se





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA A

adeudan por la no restitución del inmueble en su debido tiempo, por lo que forman parte de la obligación a cargo de la fiadora.

En mérito de lo expuesto, **SE**
RESUELVE: Modificar la decisión recurrida, en el sentido en que cabe estar a lo pactado por las partes en materia de intereses, siempre que ello no exceda la tasa del 28% anual, por todo concepto. Confirmarla en lo demás que decide y ha sido materia de apelación y agravio. Con costas a cargo de las codemandadas, por haber resultado sustancialmente vencidas (arts. 68 y cctes. del Código Procesal).

Notifíquese a los interesados en los términos de las Acordadas 38/13, 31/11 y concordantes. Publíquese en el Centro de Comunicación Pública de la C.S.J.N. (conf. Acordadas 15 y 24/2013 -del 14 y 21 de agosto de 2013, respectivamente-) y oportunamente devuélvanse, haciéndose saber que en primera instancia deberá notificarse la recepción de las actuaciones y el presente fallo a los restantes involucrados si los hubiere, en forma conjunta.

**RICARDO
OLI ROSI**

HUGO MOLTENI



**SEBASTIÁN
PICASSO**

Fecha de firma: 22/06/2016

Firmado por: SEBASTIAN PICASSO, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: RICARDO LI ROSI, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: HUGO MOLTENI, JUEZ DE CAMARA



#26920955#156142710#20160623104734434