



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

34960/2013

GONZALEZ MUJICA MARCELO JACINTO c/ DE MAUSSION
ALFREDO ALBERTO Y OTROS s/EJECUCION DE ALQUILERES

Buenos Aires, 31 de octubre de 2014.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Ambas partes apelaron la resolución dictada a fs. 178/182, mediante la cual se rechazaron las defensas opuestas por los demandados y se mandó llevar adelante la presente ejecución por el capital reclamado en la demanda con más sus intereses.

Las quejas articuladas por el actor a fs. 189/191 fueron contestadas por el coejecutado De Maussion a fs. 197/199, quien expresó agravios a fs. 193/195, los que fueron contestados a fs.201/204.

Mientras el ejecutante se agravió por la tasa de interés fijada, que consideró baja -solicitando la aplicación de la convenida por las partes- el codemandado se quejó por la interpretación efectuada sobre la aplicación del art. 5 de la ley de locaciones urbanas y por la ampliación de la ejecución con posterioridad a la intimación de pago sobre distintos rubros que a su entender no tienen trámite ejecutivo. Asimismo se quejó por la fecha en que se ha dado por concluida la relación locativa y con ello la extensión de la deuda por arriendos.

Por razones metodológicas corresponde en primer término tratar esta última apelación.

I.- En cuanto a la queja por la interpretación realizada por el incumplimiento de la intimación prevista por el art. 5 de la ley 23.091, cabe señalar que tal requisito no constituye un presupuesto para la promoción de la demanda ejecutiva por cobro de los arriendos. A ello se suma que las partes pactaron en la cláusula

novena del contrato de locación que luce agregado a fs. 5/7, que ante el incumplimiento contractual se habilitaba la promoción de acciones sin necesidad de intimación judicial o extrajudicial.

Por otra parte, insiste el recurrente en el defecto legal que contendría la demanda al no consignarse la totalidad de las sumas reclamadas, cuando de sus términos surge además de los períodos y montos reclamados, la expresa reserva a su ampliación por los alquileres impagos que se devenguen durante la tramitación del proceso y por las sumas en concepto de expensas, impuestos, tasa y servicios que se encontraban a cargo del locatario.

El crédito por alquileres o arrendamientos de inmuebles constituye título que trae aparejada ejecución, extendiendo el art. 1581 del Código Civil la acción ejecutiva a cualquier otra deuda derivada de la locación en los términos de los arts.1578 y 1582 del Cód. Civil, encontrándose amparados con el proceso ejecutivo la repetición de impuestos, suministros de luz eléctrica y servicio telefónico que estaban a cargo del inquilino. Es decir, en el juicio ejecutivo es viable reclamar los rubros aludidos, ya que persigue el cobro de alquileres o cualquier otra deuda derivada de la locación (confr. Palacio, L.“Derecho Procesal Civil, ” t. VII, pág.365)(esta Sala expte N° 368.593).

Nuestro Código Procesal admite en supuestos de obligaciones periódicas o de tracto sucesivo la posibilidad de que el ejecutante transforme el objeto mediato de la pretensión ejecutiva mediante el reclamo, en el mismo juicio, de las cuotas que venzan con anterioridad al pronunciamiento de la sentencia de remate y luego de ésta, siempre y cuando obedezcan a la misma obligación. La finalidad de los arts. 540 y 541 del Código Procesal, es la de evitar la promoción de nuevos juicios hasta el momento del pago total de la liquidación (conf. Palacio, Lino Enrique “Derecho Procesal Civil, T.VII, pág.536/537).



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

En el caso, de los términos de la demanda no se advierte que se haya colocado al ejecutado en una situación de indefensión o abusiva y el recurrente ha podido ejercer el derecho de defensa al contestar las correspondientes ampliaciones de demanda. En consecuencia la defensa de defecto legal interpuesta por el coejecutado se encuentra bien rechazada.

II.- En el contrato de locación, el arrendamiento se devenga hasta que el inmueble es restituido al locador.

De las constancias de la causa seguida entre las mismas partes por desalojo, resulta que el demandado depositó las llaves el 16/8/13 y el aquí ejecutante recuperó la tenencia provisoria del inmueble el 24/9/13; en consecuencia, resultan desvirtuadas las alegaciones relativas a que existió una maniobra del locador de negarse a recibir las llaves para seguir cobrando alquileres. Bien pudo el recurrente consignarlas judicialmente si dio por rescindida la locación como arguyó en enero de 2013.

III.- Los intereses pueden surgir de un pacto celebrado libremente en los términos del art. 1197 del Código Civil. Sin embargo, ello no impide su reducción cuando se dan los supuestos previstos por los arts. 656 y 953 del Código citado, ya que ello irrita a la equidad y la justicia (conf. Belluscio, A., *Código Civil comentado...*, T. 3, pág.227; esta Sala, R. 151.226, entre otros). Los jueces tienen la facultad de corregir de oficio las convenciones pactadas por los particulares cuando las mismas resultan lesivas a la moral y a las buenas costumbres (conf. CNCiv., Sala A, 10/4/91, ED. T. 143-239, esta Sala, R. 143.970 y 165.157, entre otros).

La determinación de los intereses es esencialmente provisional, ya que responde a las fluctuantes condiciones de la economía del país, en donde las tasas de interés no permanecen estáticas, sino que con el transcurso del tiempo, por influjo de distintos factores, varían considerablemente, por lo que

puede en cualquier momento obligar a revisar y modificar los criterios establecidos, para adaptarlos a las circunstancias económicas vigentes a la época en que efectivamente se produzca el pago.

En casos análogos en que se reclama un crédito por alquileres en pesos, esta Sala consideró razonable fijar la tasa de interés del 24% anual por todo concepto (conf. R. 591.410).

En función de ello, corresponde rechazar el agravio deducido por el ejecutante y confirmar la tasa de interés establecida.

Por lo expuesto, el Tribunal **RESUELVE:** Confirmar la resolución de fs. 178/182, con costas de la Alzada a cargo de la vencida (arts. 68 y 558 del CPCC).

Regístrese, notifíquese a las partes y oportunamente devuélvase.

ELISA M. DIAZ DE VIVAR

MABEL DE LOS SANTOS

FERNANDO POSSE SAGUIER