

Ejecucion De Alquileres Entrega De Las Llaves Prueba

JURISPRUDENCIA

Ejecución de alquileres. Entrega de las llaves. Prueba Se

Se revoca el fallo en cuanto rechazó el reclamo de dos meses de alquiler, al no haberse acreditado debidamente que las llaves hubieran sido entregadas al actor por parte de los demandados.

Buenos Aires, junio 10 de 2015.- AUTOS Y VISTOS; Y CONSIDERANDO: I.- Contra la sentencia de trance y remate dictada a fs. 131/134, se alzan en queja ambas partes. La ejecutante apeló a fs. 135 y presentó su memorial a fs. 137/140, cuestionando el rechazo de la ejecución respecto de los períodos de mayo y junio de 2014 y la omisión en imponer costas por la excepción de falta de personería. La ejecutada, por su parte, interpuso recurso de apelación a fs. 142/143, replicado por la accionante a fs. 149/151, con motivo del rechazo de la excepción de inhabilidad de título, por considerar elevada la tasa de interés fijada por la Sra. Juez de grado y discrepar con la fecha establecida para el cómputo de tales accesorios.- II.- Las escuetas manifestaciones efectuadas por la empleada para controvertir el rechazo de la excepción de inhabilidad de título, lindantes con la sanción de deserción prevista por el art. 265 del Código Procesal, resultan insuficientes para revocar este aspecto del pronunciamiento recurrido.- Es que la referencia de la juzgadora relativa al incumplimiento del recaudo previsto por el segundo párrafo del inciso 4° del art. 544 del Código Procesal, es acertada frente a las manifestaciones contenidas en la carta documento fechada el 6 de junio de 2014 (reservada en Secretaría), donde expresamente se ofreció en pago los importes adeudados.- La negativa impuesta por la norma citada no debe constituir un mero formalismo vacío de contenido, pues puede prestarse a maniobras dilatorias que desnaturalicen la sumariedad característica de este tipo de proceso. En ese sentido, tiene que estar seguida de la enunciación precisa y categórica de las circunstancias de hecho que la motivan, de modo que genere en el juez la necesaria certeza de que existen hechos objetivamente ponderables que justifiquen el desconocimiento como recaudo habilitante de dicha excepción (conf. CNCiv., esta Sala, R. 351.019 del 11/6/2002; idem., R. 543.924 del 1/12/2009, entre otros).- En la especie, la accionada ha formulado genéricamente tal negativa, razón por la cual el recaudo legal no puede entenderse por cumplido.- Por otro lado, tampoco resulta procedente para fundar la defensa la invocación de un supuesto incumplimiento de la locadora en su obligación de emitir facturas. Es que dichos documentos, aun cuando resulten indispensables a los fines de cumplir deberes fiscales, no integran el título ejecutivo, a punto tal que no son exigidos por el art. 523, inciso 6° ni por el art. 525, inciso 2° del rito. En el mismo sentido, la exigibilidad de la deuda no puede depender de la emisión de tales instrumentos, por lo que frente a su alegada omisión, no son invocables las previsiones de los arts. 510 y 1201 del Código Civil para retardar el propio cumplimiento, dada la distinta entidad de las obligaciones incumplidas.- III.- Los accionantes cuestionan el rechazo de la ejecución respecto de los cánones locativos devengados en los meses de mayo y junio de 2014.- Del considerando IV) del pronunciamiento recurrido se desprende que la Sra. Juez de grado fundó tal decisión en la circunstancia de que, a su entender, con el acta notarial reservada en Secretaría se acreditó la efectiva entrega de las llaves a los locadores, acaecida el 30 de abril de 2014.- No obstante, asiste razón al recurrente cuando sostiene que la presunción de plena fe prevista por el art. 995 y concordantes del Código Civil, alcanza a las enunciaciones o hechos que hubieran pasado en presencia del escribano, sin que tal presunción pueda extenderse a la veracidad de los dichos vertidos por la empleada de seguridad que habría suscripto el recibo obrante a fs. 100 y que sostuvo haber entregado las llaves a los propietarios del inmueble (v. acta de fs. 101/103).- Cabe recordar que en la cláusula décimo quinta del contrato de locación base de la presente ejecución, las partes pactaron que la entrega del inmueble sólo podía ser acreditada por documento emanado de la locadora y que si ésta se negaba a su recepción, el locatario podía consignar judicialmente las llaves (v. fs. 27).- De tal suerte, si la locataria pretendía restituir el inmueble al locador, debió hacer efectiva tal obligación en cabeza de los acreedores o de sus legítimos representantes (art. 731 del Código Civil) o, en su caso, y ante una eventual negativa injustificada, proceder conforme el procedimiento de pago por consignación judicial (arts. 756, 757, inciso 1° y concordantes del citado ordenamiento), como fue acordado en el contrato.- Es que el hecho de que la obligación de restitución deba ser cumplida en la forma indicada, encuentra su fundamento en diversos derechos que tiene el arrendador, entre los que se encuentra no sólo el de inspeccionar el inmueble, sino también el de negarse a recibirlo cuando la entrega no se ajusta a las previsiones contractuales, concretamente en la especie, las establecidas en la cláusula décimo cuarta (v. fs. 27).- Pero aun cuando se soslayara tal previsión contractual, en el entendimiento que la prueba del efectivo pago no puede sujetarse a la menada restricción, cierto es que la declaración extrajudicial de una persona ajena a los locadores y que no se encontraba facultada a recibir el inmueble, carece de la fuerza de convicción necesaria para fundar este esencial extremo controvertido, máxime cuando no fue ofrecida como testigo en la oportunidad procesal pertinente, privando así a los ejecutantes de la posibilidad de controlar sus dichos y formular las repreguntas a las que se creyeran con derecho.- En razón de lo expuesto, corresponde revocar este aspecto del pronunciamiento recurrido, sin

perjuicio de los derechos que crea corresponderle, los cuales deberán ser ejercidos por la vía y forma pertinente (art. 553 del Código Procesal).- IV.- La Sra. Juez de grado morigeró la tasa de interés punitoria fijada por las partes en el contrato, al establecer que sobre el capital debido debían liquidarse intereses a la tasa del 12% anual.- En materia de intereses, debe estarse -en principio- a lo previsto por las partes en el respectivo contrato, debiendo el juez reducir la tasa pactada sólo en el supuesto de resultar 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 (v. CNCiv., esta Sala, r. n° 241.975, del 28/9/98, con cita de Llambías, y artículos 1197, 621, 953 y cons. del Código Civil).- Al respecto, ésta Sala ha debido adecuar su criterio, en punto a la limitación de los intereses exigibles en casos como el de autos -deuda convenida en dólares estadounidenses -, a la realidad del mercado financiero, contingente y variable. Esta fluctuación ha llevado a los suscriptos a modificarla, fijándola para supuestos como el que se configura en la especie, en concepto de compensatorios y punitivos, en el 6 % anual (esta Sala, R. 590.765, del 17/11/2011; id., R. 596.451 del 13/3/2012, entre otros).- De tal suerte, hasta dicho porcentaje debe reducirse la tasa fijada en la instancia anterior.- Por lo demás, como la obligación de pagar los cánones locativos estaba sujeta a un plazo cierto y determinado, la mora es automática, por lo que tales réditos deben devengarse desde el vencimiento del plazo para abonar el capital, independientemente de la fecha en que se emitieron las facturas correspondientes, por idénticos fundamentos a los vertidos en el considerando III).- V.- Cabe recordar que de conformidad con lo dispuesto por el art. 68 del Código Procesal, nuestro ordenamiento adjetivo adhiere a un principio generalmente aceptado en materia de costas, y cuyo fundamento reside básicamente en el hecho objetivo de la derrota, con prescindencia de la buena o mala fe con que la parte vencida pueda haber actuado durante la tramitación del proceso, puesto que quien promueve una demanda lo hace por su cuenta y riesgo.- Si bien este principio no es absoluto, pues la norma citada, en último término, faculta a los jueces a eximir a la parte vencida de la imposición de costas, cuando ello sea procedente, dicha exención debe interpretarse restrictivamente (Fassi, Santiago C. - Yañez, César D., Código Procesal Civil y Comercial, t. 1, ps. 411 y ss.).- En la especie, cierto es que en la instancia de grado se omitió imponer las costas derivadas de la sustanciación de excepción de falta de personería interpuesta por el ejecutante.- Tal defensa fue planteada frente a la insuficiencia del instrumento agregado a fs. 51/59, para acreditar el mandato del presentante de fs. 66 para representar a la sociedad ejecutada.- Pese a que la excepción fue desestimada, ello se debió a que la Socia Gerente de la demandada se presentó con posterioridad a fs. 125 y, acreditando debidamente su personería con el instrumento agregado a fs. 119/124, ratificó todo lo actuado en autos.- En razón de ello, resulta plenamente aplicable la prescripción de fs. 70, inciso 1°, última parte del Código Procesal, por lo que las costas de la incidencia deben ser impuestas a la ejecutada, quien con su omisión dio motivos para la interposición de la defensa dilatoria.- VI.- Las costas de alzada se distribuyen en un 70% a la emplazada y en el 30% restante a los accionantes, ya que en dicho proporción resultaron victoriosos y perdidosos en los recursos planteados ante este tribunal (art. 71 del Código Procesal).- Por tales consideraciones, SE RESUELVE: Modificar la sentencia dictada a fs. 131/134, en tanto se admite la ejecución por los períodos correspondientes a mayo y junio de 2014, se reduce la tasa de interés al 6% anual y se imponen a la ejecutada las costas devengadas a raíz de la sustanciación de la excepción de falta de personería. Las costas de alzada se distribuyen en un 30% a los accionantes y en el 70% restante a la demandada.- 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.- El Dr. Hugo Molteni no interviene por hallarse en uso de licencia (art. 109 del RJN).- SEBASTIAN PICASSO LUIS ALVAREZ JULIA (P.A.S.)

002941E