

Ejecucion De Alquileres Contrato En Dolares Anterior Al 2002

JURISPRUDENCIA

Ejecución de alquileres. Contrato en dólares anterior al 2002

Se confirma la sentencia de trance y remate que manda pagar los alquileres adeudados y la multa pactada en el contrato a la paridad de un peso igual a un dólar con más el CER, pues, en razón del momento en que la obligación se constituyó, se extendió y produjo sus efectos, resulta aplicable la legislación anterior.

En la ciudad de Dolores, a los diecinueve días del mes de mayo del año dos mil dieciséis, reunida la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de este Departamento Judicial, en Acuerdo Ordinario, con el objeto de dictar sentencia en causa N° 95.177, caratulada: "MAMMOLITI JUAN C/ BECKER SILVIA INES S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES", habiendo resultado del pertinente sorteo (arts. 263 del CPCC; 168 de la Constitución Provincial), que los Señores Jueces debían votar según el siguiente orden: Doctores María R. Dabadie y Silvana Regina Canale. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES Primera cuestión ¿Ha sido aplicado de modo correcto el bloque normativo llamado ?de pesificación asimétrica?? Segunda cuestión ¿Qué decisión corresponde tomar? VOTACIÓN A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA MARIA R. DABADIE DIJO:

I. Contra la sentencia de trance y remate de fs. 82/85 que manda pagar los alquileres adeudados (períodos 2003/2004-2004/2005-2005/2006 y 2006/2007) y la multa pactada en el contrato a la paridad de un peso igual a un dólar con más el CER respecto del capital únicamente e intereses a la tasa que pague el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta días desde que cada temporada de alquiler y multa es debida y hasta su efectivo pago, con costas a la accionada; dedujo recurso de apelación el ejecutante con intervención de su letrado apoderado, Dr. Repetto, a fs. 86. El recurso fue concedido a fs. 95 y advino fundado a fs. 96/98. El memorial sustentatorio no ha merecido responde por parte de la deudora; por lo que arriban en tal condición las actuaciones a la Alzada para el tratamiento de los agravios esgrimidos. II. Los agravios. En prieta síntesis el quejoso funda su pretensión revocatoria en que la iudex a quo al tiempo de reconocer el crédito hizo estricta aplicación del bloque normativo de emergencia económica. A su entender debió haber aplicado las normas del Código Civil y Comercial Nacional (CCCN), vigente al tiempo de dictar la sentencia, porque se está decidiendo sobre las consecuencias de relaciones y situaciones jurídicas existentes. En particular solicita se aplique al caso el art. 765 de aquel cuerpo normativo, ya que ese artículo tornaría en equitativa la conversión a pesos del crédito. Agrega que pesificar el monto por el que prosperó la acción a la paridad de un dólar igual a un peso con más el CER es desventajoso frente a la conversión que autoriza el art. 765. Cita jurisprudencia en apoyo de su posición y en definitiva solicita se revoque la sentencia en lo que ha sido materia de agravios. III. Tratamiento de los agravios. Es sabido que la actividad revisora, genuina de esta instancia, se encuentra limitada por el agravio traído por el recurrente, fijándose así la frontera de aquella tarea. Así se han de examinar las cuestiones de hecho y de derecho que hubieron de ser sometidas a la decisión del juez de la primera instancia, siempre que resultaran materia de agravios. Más aún, esta Alzada se encuentra dispensada de examinar aún cuestiones decisivas para el desenlace del proceso, si al expresar sus agravios el quejoso no realizó un planteo expreso a su respecto; al igual que aquellas sobre las que el iudex a quo guardara silencio. Estos principios resultan de inexorable cumplimiento, sin perjuicio del acierto o desacierto con que se hubiera dictado la sentencia puesta en crisis (arts. 260, 261, 266, 272 del CPCC; S.C.B.A., Acs. 74.366 S 19-2-2002, 16.832 S 16-III-1971; CSJN, diciembre 2 de 1980, Fallos, v. 302, pág. 1435). A ello debe agregarse que vista la pieza procesal de fs. 96/98 que constituye el memorial sustentatorio de los agravios traídos, se ha de tener por satisfecha la carga que impone el art. 260 primer párrafo del CPCC de modo mínimo pero suficiente a los fines de abrir la competencia de este Tribunal. En ese rumbo corresponde indicar que el agravio del apelante se encuentra dirigido, aunque de modo tangencial, a revisar la aplicabilidad del CCCN a los hechos que fundan la pretensión del cobro ejecutivo por alquileres adeudados, en otras palabras es necesario establecer con claridad los hechos que generan la pretensión del acreedor y su producción temporal a fin de decidir si la Dra. Galdos debió juzgar a la luz de las normas contenidas en el digesto en cuestión. En definitiva, es menester efectuar un análisis del art. 7 CCCN, pues es esta norma la que en definitiva ha de determinar la procedencia o no del recurso interpuesto. De la causa surge que la obligación cuyo cumplimiento por vía ejecutiva se pretende nace por el no pago de los alquileres correspondientes a las temporadas 2003/2004, 2004/2005, 2005/2006 y 2007/2008 y la multa penal pactada; ello de conformidad con la continuación del contrato de locación del inmueble sito en calle Juan Carlos Chiozza n° ... entre las calles J. Hernández y R. Gutiérrez de San Bernardo del Tuyú, partido de La Costa. Es destacable por un lado que el bien objeto de la locación tuvo destino a local comercial y por otro que el contrato inicial fue suscripto con fecha 15/11/1993 y no el 15/11/2003 como se dice en la sentencia recurrida, se trata de una convención inter privados que se mantuvo hasta su restitución al locador el 18/09/2007 tal como emana de los autos caratulados ?MAMMOLITI, Juan c/ BECKER, Silvia Inés s/ DESALOJO? que tengo a la

vista. El contrato de locación referido, que en copia obra a fs. 10/12 estableció el canon locativo en dólares estadounidenses, moneda en la que en el año 2010 (fs. 17/18) se inició este juicio ejecutivo. Resulta lógico que se hubiera establecido esa moneda de pago para cancelar los alquileres pues en el año 1993 se encontraba vigente la denominada ?ley de convertibilidad del austral? (ley 23.928), en cuyo marco era indistinto entregar una u otra moneda pues ambas eran de curso legal en la República. Más al tiempo de iniciarse la acción, ya en 2010 de esa legislación derogada por las llamadas ?leyes de pesificación asimétrica? (ley 25.561 y dto. 214/2002 y sus modificatorios), sólo quedaba en pie el art. 7 como 10 de este último plexo, pero los vaivenes legislativos con repercusión en las cuestiones económicas en nuestro país no terminan ahí; sino que en casos como el que me ocupa la entrada en vigencia el 01/08/2015 del CCCN y el restablecimiento de diferentes categorías obligacionales -dinerarias y de valor- sumado a que la sentencia recurrida fue dictada el 28/08/2015 trae como pregunta ineludible qué legislación resulta aplicable ante el reclamo formulado en moneda extranjera que nació en el incumplimiento de un contrato celebrado en 1993 incumplido desde el 2003 hasta el 2007, año este último en el que se dio por finiquitada la relación contractual con la entrega al locador del inmueble objeto de la locación. La eficacia temporal se encuentra prevista en el art. 7 del CCCN que reproduce el art. 3 del Código Civil conforme la redacción que impuso la ley 17.711, salvo el agregado final que dice ?... con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo?. Dos ejes basales impone la norma en estudio; el primero referido a su aplicación inmediata a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes y el segundo el principio de no retroactividad, con excepción de disposiciones que lo desanden. El problema surge cuando el cambio legislativo se presenta entre que nacen y se extinguen los hechos, relaciones o situaciones jurídicas; en conveniente recordar que el mantenimiento de la ley anterior debe tener en mira el valor de la seguridad jurídica. No puede perderse de vista que al decidir estas cuestiones, el juez decide aplicar la ley nueva o la vieja, aún cuando las partes no lo soliciten y aún cuando la nueva ley tenga el carácter de supletoria, pues estamos ante una cuestión de derecho e impera el principio iuria novit curia. Como antes dije tienen rol protagónico los hechos de la causa y su temporalidad, ello en tanto han de ser los que determinen en definitiva la norma aplicable en razón del momento en que la obligación se constituyó, se extendió y produjo sus efectos; dado que el contrato de locación que me ocupa terminó con la entrega del bien al locador (18/09/2007) y sus consecuencias resultan ser los alquileres adeudados desde 2003 hasta 2007 y la multa que se estipulara, lo cierto es que los efectos se han de tener como ya producidos al momento de la entrada en vigencia de la nueva ley, por lo que no queda duda que para resolver la cuestión ha de resultar aplicable la vieja ley. Con ese hilo de Ariadna se ha de atender a que por imperio del art. 1622 del Cód. Civil el contrato que uniera a las partes si bien había terminado el 09/04/1994 (cláusula segunda) se ha de entender como una locación continuada y bajo los mismos términos de la convención hasta que el locador pida la restitución de la cosa, situación fáctica que se demuestra con el proceso de desalojo que corre por cuerda. Ahora bien, retomando el tema de los vaivenes económicos de nuestro país y el impacto de las diferentes leyes de emergencia económica diré que la modificación que sufrió el Cód. Civil de Vélez en 1991, por la ley de convertibilidad del austral, subsiste hasta el año 2015 que entra en vigor el Código Único, más en este punto debo preguntarme si con relación a la pretensión del recurrente ha de tener algún impacto la ley 25.561 y sus modificatorias vigentes al tiempo en que tuvo vida la relación contractual que me ocupa y su incumplimiento. La respuesta emana del art. 11 modificado por la ley 25.820 que manda convertir a pesos todas las obligaciones de dar sumas de dinero existentes al 06/01/2002, cualquiera sea su naturaleza, a la paridad de un dólar igual a un peso con más el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) o el Coeficiente de Variación Salarial (CVS), incluyendo en aquellas las que tuvieren prestaciones periódicas y las de tracto sucesivo como los son los alquileres de bienes inmuebles aún los pactados por temporada. Es destacable que esa conversión se debió hacer hubiere o no mora del deudor. En el caso de marras la conversión a pesos se imponía por tratarse de una relación contractual anterior a la fecha indicada que se continuó hasta 2007, como ya indiqué sin modificaciones en otras palabras sin haber acordado con posterioridad al 06/01/2002 que los cánones locativos se satisficieran en moneda extranjera. A aquella conversión como bien lo establece la sentencia recurrida se le debe aplicar el CER desde el 2002 y hasta su efectivo pago porque el bien locado tenía destino comercial. Reitero que esa conversión a pesos se debió efectuar estuviera el deudor, en el caso el locatario, en mora o no. En el sentido indicado se ha pronunciado la Dra. Galdos por lo que nada más corresponde agregar. IV. Costas. Las costas de esta instancia se han de imponer en el orden causado, ante la ausencia de contradictor (art. 68 2do. párr. CPCC) **VOTO POR LA AFIRMATIVA. LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA SEÑORA JUEZA DOCTORA DABADIE DIJO:** En razón de los argumentos dados, citas legales y jurisprudenciales, propongo al Acuerdo declarar que ha sido aplicado de modo correcto el bloque normativo llamado de ?pesificación asimétrica? por lo que se confirma la sentencia de trance y remate dictada a fs. 82/85. Las costas de esta instancia se imponen en el orden causado ante la ausencia de contradictor (arts. 17, 18 CN; 15, 168, 171 Const. Prov.; 7 CCCN; 1622 Cód. Civil; ley 23.927; 11 ley 25.561 mod. ley 25.280; 68, 260, 261, 266, 272 CPCC) La regulación de los honorarios correspondientes a las tareas cumplidas en esta instancia

se difiere para la oportunidad en que lo hayan sido las de la primera (art. 31 dto. Ley 8904/77). ASI LO VOTO. LA SEÑORA JUEZA DOCTORA CANALE ADHIRIÓ AL VOTO PRECEDENTE POR SUS FUNDAMENTOS. CON LO QUE TERMINÓ EL PRESENTE ACUERDO, DICTÁNDOSE LA SIGUIENTE SENTENCIA CONSIDERANDO: Corresponde declarar que ha sido aplicado de modo correcto el bloque normativo llamado de ?pesificación asimétrica? por lo que se confirma la sentencia de trance y remate dictada a fs. 82/85. Las costas de esta instancia se imponen en el orden causado ante la ausencia de contradictor. (arts. 17, 18 CN; 15, 168, 171 Const. Prov.; 7 CCCN; 1622 Cód. Civil; ley 23.927; 11 ley 25.561 mod. ley 25.280; 68, 260, 261, 266, 272 CPCC). La regulación de los honorarios correspondientes a las tareas cumplidas en esta instancia se difiere para la oportunidad en que lo hayan sido las de la primera (art. 31 dto. Ley 8904/77). Por ello: y demás fundamentos del precedente Acuerdo se confirma la sentencia de trance y remate dictada a fs. 82/85 (arts. 17, 18 CN; 15, 168, 171 Const. Prov.; 7 CCCN; 1622 Cód. Civil; ley 23.927; 11 ley 25.561 mod. ley 25.280; 68, 260, 261, 266, 272 CPCC). La regulación de los honorarios correspondientes a las tareas cumplidas en esta instancia se difiere para la oportunidad en que lo hayan sido las de la primera (art. 31 dto. Ley 8904/77). Regístrese. Notifíquese. Devuélvase. MARIA R. DABADIE SILVANA REGINA CANALE GASTON FERNANDEZ Abogado Secretario Correlaciones: Ley 25561 - BO: 07/01/2002 Ley 25820 - BO: 04/12/2003 008194E