

Ejecucion De Alquileres Art 1578 DelCodigo Civil Y Comercial De La Nacion

JURISPRUDENCIA

Ejecución de alquileres. Art. 1578 del Código Civil y Comercial de

la Nación En el marco de una ejecución de alquileres, se confirma la sentencia por la cual se rechazaron las defensas oportunamente opuestas por el ejecutado, mandándose llevar adelante la ejecución pues el ejecutado se limita a señalar que no se ha dado tratamiento a la defensa de nulidad del contrato de locación interpuesta por la imposibilidad de cumplir con el objeto contractual por culpa de la locadora, sin hacerse cargo de los fundamentos jurídicos que vertebran la decisión ahora recurrida.

Buenos Aires, de septiembre de 2017 VISTOS Y CONSIDERANDO: I.- Vienen los autos a conocimiento del Tribunal como consecuencia del recurso de apelación interpuesto por ambas partes contra la sentencia de fs. 159/161, por la cual se rechazaron las defensas oportunamente opuestas por el ejecutado, mandándose llevar adelante la ejecución por el capital reclamado con más los intereses fijados en el 24% anual por todo concepto. El memorial presentado por la ejecutante a fs. 162/165, no fue contestado. Se agravio por la reducción de la tasa de interés pactada entre las partes. A fs. 170/171, expresó agravios el ejecutado, los cuales fueron contestados a fs. 173/179. Se agravio por haberse omitido expedirse sobre la nulidad del contrato con sustento en la frustración del fin del contrato. II.- Por cuestiones metodológicas se tratará en primer término este último recurso. Del juego de los arts. 265 y 266 del Código Procesal se desprende que el memorial -previsto por el art.246 del mismo código-, debe contener la crítica razonada y concreta del pronunciamiento que se ataca, es decir el análisis puntual de cada uno de los pretendidos errores y deficiencias que se le atribuyan. La ley requiere, con la finalidad de mantener el debate en un plano intelectual antes que verbal, que la crítica dirigida a lo actuado en la instancia de grado sea concreta, lo cual significa que el recurrente debe seleccionar de lo proveído por el magistrado aquél argumento que constituya estrictamente la idea dirimente y que forme la base lógica de la decisión.

En tal sentido, ¿criticar? es muy distinto a ¿disentir?. La crítica debe significar un ataque directo y pertinente a la fundamentación, tratando de demostrar los errores fácticos o jurídicos que ésta pudiere contener. En cambio, disentir es meramente exponer que no se está de acuerdo con la sentencia (CNCiv, Sala A, R. 607.717, del 24/10/12). Cuando el litigante no formula su expresión de agravios de esa manera, se encuadra en la órbita del art. 266 del CPCC ante la falta de instrumental lógico de crítica. En tal sentido, el mero disenso o discrepancia con la interpretación efectuada en el fallo en crisis sin fundamentar la oposición, ni dar bases jurídicas a un distinto punto de vista no constituye técnicamente una expresión de agravios (cfr. Fassi, Santiago, Código Procesal ... , t. I, p. 474, n° 923, ed. 1975). Bajo los lineamientos precedentemente expuestos, el escrito de fs. 170/171, no constituye una crítica concreta y razonada que satisfaga los requerimientos exigidos por el citado art. 265 del rito. En efecto, en la mencionada presentación el ejecutado se limita a señalar que no se ha dado tratamiento a la defensa de nulidad del contrato de locación interpuesta por la imposibilidad de cumplir con el objeto contractual por culpa de la locadora, sin hacerse cargo de los fundamentos jurídicos que vertebran la decisión ahora recurrida. Sin perjuicio de lo hasta aquí expuesto cabe señalar a fin de dar una acabada respuesta al recurrente que, como es sabido, no es posible en el limitado marco del juicio ejecutivo cuestionar la causa de la obligación y mucho menos revisar o cuestionar el cumplimiento del contrato que da origen a la deuda que aquí se reclama. Sólo es viable en el caso de que se cuestione la idoneidad jurídica del título, sea porque no figura entre los mencionados por la ley, porque no reúne los requisitos que condicionan su fuerza ejecutiva o porque el ejecutante o el ejecutado, carecen de legitimación procesal en razón de no ser las personas que figuran en el documento como acreedor o deudor (conf. Palacio, Lino E., ¿Derecho Procesal Civil?, pág. 424). Es decir, la inhabilidad del título sólo puede fundarse en las irregularidades de que el título pueda adolecer en sus formas extrínsecas, sin que sea posible cuestionar la causa de la obligación. El fundamento de tal prohibición radica en la necesidad de no ordinarizar el proceso ejecutivo. En materia de arrendamientos, la naturaleza ejecutiva de la deuda resulta de la ley. El art. 1578 del Código Civil y el 523 del Código Procesal, confieren al locador acción ejecutiva para el cobro de los alquileres o rentas. En el presente caso, no se acreditó el pago de los arriendos por el período reclamado. Aún en los términos del art.1604. inc. 4 del Código Civil o el actual art. 1217 del Código Civil y Comercial, el ejecutado de haberse creído con derecho a resolver el contrato por la imposibilidad total o parcial de usar del inmueble locado, debió articular judicialmente la pretensión mediante el correspondiente proceso de conocimiento, no resultando atendible la nulidad del contrato de locación como defensa en este proceso ejecutivo. En consecuencia y sin perjuicio de la ausencia de una crítica razonada y concreta del decisorio, la excepción de inhabilidad de título se encuentra correctamente desestimada. 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 (Belluscio, A., "Código Civil comentado...", T.3, pág.227; C.N.C. esta Sala, exptes. n° 25.044 y n° 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, exptes. n°143.970 y n° 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, con mayor razón en las actuales condiciones económicas y con la solución para el conflicto que se decide en estos actuados- obligar a revisar y modificar los criterios establecidos, para adaptarlos a las circunstancias económicas. En casos análogos en que se reclama un crédito en pesos derivados de una relación locativa, esta Sala consideró razonable fijar la tasa de interés del 24% anual por todo concepto. En función de ello, corresponde rechazar el agravio deducido por la ejecutante sobre este tópico. IV.- Las costas de esta instancia se impondrán al ejecutado vencido, por no hallarse motivos fundados para apartarse del principio general de la derrota en juicio que contempla el art. 68 del Código Procesal. Por lo expuesto, el Tribunal RESUELVE: Confirmar la resolución apelada de fs. 159/161, con costas de la Alzada a cargo de la parte vencida (art. 69 del CPCC). Regístrese, notifíquese y devuélvase. ELISA M. DIAZ DE VIVAR MABEL DE LOS SANTOS MARIA ISABEL BENAVENTE 021291E