

Ejecucion De Alquileres Excepcion De Inhabilidad De Titulo Tenencia Del Bien Rechazo De La Demanda

JURISPRUDENCIA

Ejecución de alquileres. Excepción de inhabilidad de título. Tenencia

del bien. Rechazo de la demanda Se confirma la resolución que rechazó la excepción de inhabilidad de título opuesta en un juicio de ejecución de alquileres, al no hallarse probados los extremos necesarios para configurar dicha defensa, pues no obró prueba alguna que acredite la devolución de la tenencia del bien. Es que la ejecución solo podría rechazarse si se acredita la restitución al locador antes del transcurso de los períodos que se reclaman, mientras que hasta que no se entrega la cosa locada -en el estado que corresponde- continúan devengándose los alquileres. Buenos Aires, 29 de junio de 2017.- AUTOS Y VISTOS:

I.- Llegan estos autos a conocimiento del Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto por el ejecutado a fs. 247 contra la resolución de fs. 239, por la cual el Juez de grado rechazó la excepción de inhabilidad de título opuesta por el recurrente. A fs. 257/259 fundó el recurso y, corrido el traslado pertinente, fue contestado por el ejecutante a fs. 263/265. II.- En el caso, Humberto Mastronardi y Elena de Anseris promovieron ejecución de alquileres contra el locatario Alejandro José Enrique Sergio Checheli y los fiadores, por los cánones locativos adeudados correspondientes al período septiembre del año 2011-junio de 2012. Posteriormente, ampliaron el reclamo por los alquileres devengados hasta el mes de noviembre del año 2014 (v. escrito de fs.190/191 de estas actuaciones). Las partes suscribieron un contrato de locación con vigencia desde el 03 de julio de 2010 hasta el 02 de julio de 2013 y respecto del inmueble sito en Tte. Cnel. Casimiro Recuero ... de esta ciudad. El bien sería ocupado por el locatario y su familia directa y abonaría los montos establecidos en la cláusula tercera del contrato del 1° al 5 de cada mes (v. instrumento de fs.396/397 del expediente homónimo sobre desalojo, causa n° 44626/2012 que se tiene a la vista). En respuesta a la intimación de pago cursada, el ejecutado se presentó y opuso excepción de inhabilidad de título. Adujo que ante la imposibilidad de seguir abonando los alquileres, en el mes de junio del año 2012 acordó en forma verbal con el locador finalizar el contrato, desocupó el inmueble e hizo entrega de las llaves sin que le fuera entregado recibo alguno, razón por la cual no puede el acreedor requerirle el pago de la deuda por los meses posteriores a la entrega del bien. La incidencia fue resuelta por el magistrado de grado a fs.239 rechazando el planteo, decisión que motivó la interposición del recurso de apelación en estudio. III.- El inciso 4° del artículo 542 del Código Procesal, receptando lo reiteradamente sostenido por la jurisprudencia, determina que la excepción de inhabilidad de título sólo puede fundarse en las formas extrínsecas del mismo. Asimismo se ha entendido que sólo puede referirse a que: a) el título no se encuadre en la enumeración legal; b) no contenga una obligación de dar una suma de dinero líquida y exigible; c) quien pretenda ejecutarlo no sea titular del mismo; d) se dirija la acción contra quien no resulte deudor de la obligación (conf. Morello, A.M., Códigos Procesales..., T. VI-B, pág. 118). Esta defensa sólo puede fundarse en las falencias de que el título pueda adolecer en sus formas extrínsecas y que afectan su ejecutabilidad, sin que sea posible mediante ella cuestionar la causa de la obligación. Sin embargo no puede soslayarse que la ejecución de alquileres constituye un título ejecutivo causado, a diferencia de muchos otros, de modo que la literalidad y las formas extrínsecas se circunscriben al texto del contrato, permitiendo su interpretación a la luz de las constancias de estos autos y los conexos por desalojo (causa n° 44.626/2012 que se tiene a la vista). En este sentido, cabe señalar que la ley acuerda acción ejecutiva por el cobro de alquileres de un inmueble, en atención a la naturaleza del crédito y con prescindencia del hecho de que el plazo fijado contractualmente haya finiquitado (art. 523 inc. 6 y 525 inc. 2 C. Procesal; art. 1578 C. Civil -hoy art.1208 del C. Civil y Comercial de la Nación). Por su parte el art. 1622 del Código Civil (precepto mantenido en el art. 1218 del CCyCom.) prescribe que si bien no hay tácita reconducción, una vez terminado el contrato, la permanencia del locatario en el uso y goce de la cosa arrendada significa la continuación de la locación concluida. De ello se colige que no obstante la conclusión del término contractualmente fijado, la relación locativa subsiste y, por ende, también el carácter de locatario de quien continúa en el uso y goce de la cosa. Es por ello que se ha considerado -a criterio del Tribunal acertadamente- que la ejecución sólo podría rechazarse si se acredita la restitución del inmueble al locador antes del transcurso de los períodos que éste reclama. Hasta que no se entrega la cosa locada, en el estado que corresponde, continúan devengándose los alquileres (CNCiv., Sala C, autos ?SPECTOR, JOSE c/ GIANZI, NESTOR s/ EJECUCION DE ALQUILERES?, interlocutorio del 1 de Noviembre de 1990). En el presente caso, si bien el ejecutado invocó como fundamento de su excepción el hecho de haber reintegrado el inmueble locado al actor, no obra constancia en este expediente, su conexo sobre desalojo ni prueba aportada en la causa penal recibida (expte. n° 40495/2012 que en fotocopias certificadas se tiene a la vista) que acredite la devolución de la tenencia del bien. En efecto, contrariamente a lo afirmado en el memorial, la compulsa de las actuaciones penales no revelan que en el marco de aquella causa se hubiere entregado la tenencia al locador, sino únicamente la realización de un allanamiento en el

inmueble objeto de esta ejecución y en la cual se encontraron objetos pertenecientes al ejecutado (fs.21 y actas de fs.26 y fs.28 del expediente n° 40495/2012 ya citado). Tampoco surge de estas actuaciones ni de las venidas ad effectum videndi que el actor hubiere aceptado estar en posesión del inmueble desde la fecha denunciada por el apelante (junio del año 2012). Por el contrario, el trámite del proceso sobre desalojo -donde se ordenara el lanzamiento con fecha 16/12/16, cfr. fs.501 de la causa n° 44.626/2012- y la declaración testimonial brindada por el actor en sede penal en el año 2004 (v. fs.472 de la causa penal). Por lo demás, nótese que el argumento relativo a la ampliación de la ejecución de alquileres hasta el año 2014, carece de toda virtualidad a los fines de admitir la excepción planteada, toda vez que el reclamo por los arriendos adeudados recién puede efectuarse una vez vencidos los mismos y ante su falta de pago. En este sentido, mal podía el acreedor demandar en el año 2012 por períodos que aún no habían transcurrido.

Corolario de lo expuesto, por no hallarse probados los extremos necesarios para configurar la excepción de inhabilidad de título invocada, corresponde desestimar los agravios del recurrente. Por las consideraciones expuestas el Tribunal RESUELVE:

Confirmar la decisión de fs. 239. Con costas a cargo del ejecutado vencido, en razón del criterio objetivo de la derrota (arts.68 y 69 del Código Procesal).- Regístrese, notifíquese por Secretaría y devuélvase al juzgado de origen.-

VIVAR MABEL DE LOS SANTOS MARIA ISABEL BENAVENTE ELISA M. DIAZ DE 021129E