

Ejecucion De Alquileres Multa Rescicion Anticipada Ampliacion De La Ejecucion Intimacion De Pago Previa

JURISPRUDENCIA

Ejecución de alquileres. Multa. Rescisión anticipada. Ampliación de

la ejecución. Intimación de pago previa Se confirma el decisorio recurrido en una ejecución de alquileres, y se admite la inclusión de períodos vencidos con anterioridad al dictado de la sentencia ejecutiva, bajo el entendimiento que procede tal ampliación con sujeción al procedimiento del artículo 541 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, que contempla adecuadamente el derecho de defensa del ejecutado, en el sentido de que la finalización del proceso ejecutivo se opera recién con el pago de la suma resultante de la liquidación definitiva aprobada. Buenos Aires, 14 de agosto de 2017

VISTOS Y CONSIDERANDO: I.- Las presentes actuaciones fueron elevadas al Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto contra el decisorio de fs. 222, por la parte ejecutante a fs. 225 y por los ejecutados a fs. 227. El memorial respecto de la primer apelación fue presentado a fs. 228 y contestado a fs. 235. El segundo fue presentado a fs. 232/33 y contestado a fs. 237/9. II.- Se agravia el ejecutante que no se haya admitido el reclamo correspondiente a la multa que asciende a U\$S 2.200. Aduce al respecto que en la cláusula undécima del contrato se dispuso que en caso de rescisión anticipada, deberá aplicarse el art. octavo de la ley 23.091, es decir el pago de un mes del canon locativo y que dicho monto no fue reclamado con anterioridad, por cuanto la ejecutada desocupó el inmueble luego del reclamo inicial. Los ejecutados se agravian de: 1) que se hayan admitido períodos de alquiler con vencimiento anterior al dictado de la sentencia, 2) que no se haya considerado su planteo de que el actor, con fecha 03/03/2014, efectuó un retiro a cuenta del capital con lo cual a partir de dicha fecha nada se le puede reclamar. III.- Por una cuestión metodológica corresponde avocarse a la primera de las apelaciones opuestas. La actora se agravia de que no se le haya contemplado la multa por rescisión anticipada. Sin perjuicio de la procedencia o no de dicho rubro mediante la vía ejecutiva, lo cierto es que en la intimación ordenada a fs. 210 dicho monto no fue incluido a pesar de que fue reclamado por el ejecutante en su presentación de fs. 205/7. Con lo cual no se puede a través de la sentencia admitir su cobro si no fue reclamado en la intimación de pago correspondiente, puesto que tal presupuesto constituye un trámite irrenunciable en los términos del art. 543 del Código Procesal. A cuyo fin, corresponde con carácter previo efectuar la intimación de pago correspondiente a los efectos de analizar su viabilidad. En consecuencia, el agravio no será admitido. IV.-Corresponde expedirse respecto de la apelación de los ejecutados. En primer lugar, se agravian de la inclusión de períodos vencidos con anterioridad al dictado de la sentencia ejecutiva. En ese contexto y a fin de aclarar esta cuestión es preciso analizar los alcances que tiene la norma - artículo 541 del Código Procesal-, tanto en el plano judicial como doctrinario. En esa orientación se ha dicho que "La diferencia entre los artículos 540 y 541 del Código Procesal, es el procedimiento por el cual se da intervención al deudor, pero el propósito común que inspira ambas disposiciones legales se logra admitiendo que también procede la ampliación por cuotas vencidas anteriores a la sentencia requerida después de su dictado y siguiéndose el procedimiento del artículo 541 que contempla adecuadamente el derecho de defensa del ejecutado?". Asimismo se juzgó que "Si bien es cierto que el artículo 541 'in fine' del Código Procesal, dispone que no es admisible la ampliación de la ejecución una vez concluida, esta última circunstancia debe ser adecuadamente entendida en el sentido de que la finalización del proceso ejecutivo se opera recién con el pago de la suma resultante de la liquidación definitiva aprobada? (cfr. Enrique M. Falcón 'Códigos Procesales...', página 877, parágrafos 541-1/ 541-2, y citas jurisprudenciales allí citadas?). Así planteada la cuestión, cabe poner de resalto que el Tribunal comparte el criterio en virtud del cual la ampliación de la ejecución con posterioridad al pronunciamiento de la sentencia y respecto de cuotas que han vencido antes de ese momento debe ser admitida por razones de economía procesal, toda vez que el trámite previsto en el art. 541 del Código de forma contempla adecuadamente el derecho de defensa del ejecutado (CNCiv Sala D, 10/4/97, LL Online AR/JUR2234/1997, 'Iriarte Morales c/ Sánchez María?; en igual sentido CNCiv Sala C, 24/8/95, LL 1996-A-365, 'S, A P C c/ Ch de M S?). En este orden de ideas, este Tribunal ha decidido que si bien el art. 541 del Código Procesal contempla solo la posibilidad de ampliar la ejecución con posterioridad a la sentencia cuando se trata de nuevos plazos o cuotas de la obligación en cuya virtud se procede, dicha posibilidad debe hacerse extensiva a los supuestos en que se reclaman períodos anteriores a su pronunciamiento (Esta Sala Expte. Nro. 83.369/2014 'Hernández, Silvina Laura c/ García Ruhstaller, Facundo Martín s/ Ejecución de alquileres? de fecha 19/05/2017, 'Cacia, Sandra Elizabeth c/ Visciglio y Asociados y otros s/ ejecución de alquileres (4361/2013)?, del 17/06/2014). Es que según se sostiene, la diferencia entre los artículos 540 y 541 del Código Procesal, radica en el procedimiento por el cual se da intervención al deudor, pero el propósito común que inspira ambas disposiciones legales se logra si se admite que también procede la ampliación por cuotas vencidas anteriores a la sentencia, requerida después de su dictado, con sujeción al procedimiento del art. 541, que contempla

adecuadamente el derecho de defensa del ejecutado (CNCiv, Sala F, Recurso N°: F293218 Fecha: 12-04-00, 'Hijos de Leopoldo Menta SA c/ Kichquie, Saleh y otros s/ ejecución de alquileres?', Sumario n° 00013580 de la Base de Jurisprudencia de la Cámara Civil). Tampoco obsta a ello el planteo respecto a la fecha del retiro y la cotización del dólar correspondiente a dicha fecha, toda vez que dichas cuestiones deberán ser articuladas y decididas en la etapa de la liquidación. En función de lo expuesto cabe concluir que la decisión recurrida se encuentra ajustada a derecho y por lo tanto, debe ser mantenida. V.- En virtud de lo anterior el Tribunal RESUELVE: I.- A la apelación de la ejecutante deducida a fs. 225: Confirmar el decisorio recurrido en cuanto fue materia de agravios. Con costas al vencido (conf. art. 68 del CPCC). II.- A la apelación del ejecutado deducida a fs. 227: Confirmar el decisorio recurrido en cuanto fue materia de agravios. Con costas al vencido (conf. art. 68 del CPCC). Regístrese y notifíquese. Cumplido, comuníquese al CIJ (Ac. 15/2013 y 24/2013 CSJN) y devuélvase. Fdo. José B. Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper. Co relaciones Código Procesal Civil y Comercial de la Nación - Embargo y excepciones. Arts. 531 a 558 bis 019629E