

Ejecucion De Alquileres Convenio De Desocupacion Ejecucion De Clausula Penal Título Ejecutivo Tramite Por Separado

JURISPRUDENCIA

Ejecución de alquileres. Convenio de desocupación. Ejecución de cláusula penal. Título ejecutivo. Trámite por separado
Se revoca el proveído apelado que ordenó el trámite por separado de la ejecución de la cláusula penal estipulada en un convenio de desocupación para el caso de retención indebida al vencimiento del plazo otorgado, al entenderse que no importó en principio una nueva locación ni modificación sustancial de alguno de los elementos esenciales del contrato y como tal integraba el título, en tanto obligación derivada de la misma relación locativa.

Buenos Aires, 22 de marzo de 2018.- AUTOS Y VISTOS: I.- Se alza la ejecutante contra la providencia de fs. 212, punto III) -mantenida a fs. 215- en cuanto ordenó el trámite por separado de la ejecución de la cláusula penal estipulada en el convenio de desocupación, en virtud de los argumentos expuestos a fs. 213/214. Se aclara en forma liminar que por tratarse de disposición adoptada de oficio en la etapa preparatoria de la vía ejecutiva, sin que se haya dispuesto todavía la correspondiente orden de intimación de pago, la sustanciación dispuesta a fs. 215 resultó a todas luces improcedente (más aún su notificación por ministerio de ley), pero como no ha sido contestado el memorial por ninguno de los ejecutados nada cabe proveer al respecto. II.- A poco que se repare que en sustento de la pretensión ejecutiva se presentó un contrato de locación con firmas certificadas por notario, junto con un convenio de desocupación de fecha anterior al vencimiento del plazo contractual con ampliación de su término, con ratificación posterior al pie del locatario y quienes se obligaron en el contrato como fiadores y principales pagadores (también con firmas certificadas; cfr. originales de dichos instrumentos reservados en el Expte. n° 84022/2016 que se tienen a la vista, en cuyo marco se recuperó finalmente la tenencia del bien locado), no se alcanza a comprender el fundamento que anima la providencia apelada. El mentado convenio de desocupación en el cual se estipuló una cláusula penal para el caso de retención indebida al vencimiento del plazo otorgado no importó en principio una nueva locación ni modificación sustancial de alguno de los elementos esenciales del contrato y como tal integra el título, sin que concurra razón para que se deba ejecutar por separado la pena estipulada en dicho documento en tanto obligación derivada de la misma relación locativa (arts. 523, inc. 6, 525, inc. 2, y ss. CPCCN; 1578, 1581 y cc. CC; y 1208 CCyCN). Mucho menos mediante el procedimiento abreviado de ejecución de sentencia, previa su homologación (que tampoco se dispuso en el trámite incoado para obtener la desocupación), porque no contiene la promesa de pago de una suma líquida y determinada (art. 520 CPCCN) sin posibilidad de discusión en cuanto a su origen o conformación, sino la estipulación de una multa diaria para el supuesto de ocupación indebida más allá del plazo otorgado, cuya procedencia y extensión podrá ser motivo de cuestionamiento por los ejecutados, deberá ser motivo de análisis al momento del dictado de la sentencia ejecutiva, y objeto de determinación exacta -en su caso- en la etapa de liquidación. El concepto apuntado se trata de obligación derivada de una misma relación locativa para cuya percepción forzosa la ley concede al locador la vía ejecutiva (arts. 523, inc. 6, 525, inc. 2, y ss. CPCCN; 1578, 1581 y cc. CC; y 1208 CCyCN; cfr. Highton-Areán, 'Código Procesal...', t. 9, pág. 445 y sus citas; Fenochietto-Arazi, 'Código Procesal...', t. II, pág. 687; Falcón, Enrique 'Código Procesal?', t. III, pág. 623; Palacio, Lino E. 'Derecho procesal civil?', t. VII, pág. 365, núm. 1058). III.- Elementales razones de economía y de celeridad procesal aconsejan asimismo que el reclamo referido a la cláusula penal en cuestión se dirima también en las presentes actuaciones a efectos de evitar un dispendio jurisdiccional innecesario; máxime cuando el instrumento del caso con firmas certificadas fue invocado en el escrito inicial y ninguna otra medida resultaría necesaria a los efectos de la preparación de la vía ejecutiva, más que la citación al locatario para que exhiba el último recibo de alquiler, que ya fue cumplida (cfr. cédula de fs. 92 y presentación de aquél de fs. 216, con igual dirección letrada que uno de sus 'fiadores'). En síntesis: La ejecución pretendida se vincula con obligaciones que reconocen un mismo y único origen, cual es la relación locativa que -según se sostiene- vinculó a las partes, aun cuando las cláusulas que regulan las distintas prestaciones reclamadas constan en instrumentos distintos; y no se advierte impedimento formal en este estado para proceder ejecutivamente a su respecto en forma conjunta. Por lo expuesto, sin perjuicio de las defensas a las que pudieran tener derecho los ejecutados y de lo que corresponda decidir en definitiva acerca de la procedencia o extensión de la pena reclamada, a esta altura del trámite no cabe más que admitir el planteo recursivo por resultar formalmente admisible. Por lo expuesto, SE RESUELVE: revocar con estos alcances el punto III de la providencia de fs. 212, mantenida a fs. 215; sin costas de alzada por tratarse de una medida dictada de oficio y no haber mediado oposición de la contraria. Regístrese, notifíquese al recurrente por Secretaría en su domicilio electrónico (ley 26.685 y Acordadas 31/11 y 38/13 CSJN); cúmplase con la Acordada 24/13 de la Corte Suprema y devuélvanse junto con sus agregados y el sobre de documentación reservada. Integra la Sala la Dra. María Isabel Benavente (Res. 707/17 de esta Excma. Cámara). Carlos A. Bellucci María Isabel Benavente Carlos A. Carranza

