

Ejecucion De Alquileres Excepciones

JURISPRUDENCIA

Ejecución de alquileres. Excepciones

Se rechaza el recurso de

apelación deducido contra la sentencia que no hizo lugar a las excepciones opuestas por la demandada y mandó llevar adelante la ejecución promovida.

///SALVADOR DE JUJUY, a los diez días de octubre del año dos mil diecisiete, reunidas las Sras. Vocales de la Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la Provincia de Jujuy, Dras. MARIA VICTORIA GONZALEZ DE PRADA y LILIAN EDITH BRAVO, bajo la presidencia de la nombrada en primer término, vieron el Expte. N° 14.894/ 17: ?Prepara Vía Ejecutivo por Cobro de Alquileres o Arriendos: Hansen, Alejandro Gustavo c/ Paganetti Héctor Guillermo, Nieva Onieva María Lorena, Paganetti Jorge Alejandro, Velásquez Jesús Julio C., Manzur Raúl E.? (Juzgado Ia. Instancia Civil y Comercial N° 2, Secretaría N° 3), del cual dijeron: Se inaugura esta instancia procesal a mérito del recurso de apelación interpuesto a fs. 263/ 265 por el Dr. Héctor Guillermo Paganetti en contra de la sentencia de fecha 5 de setiembre de 2016 que rola a fs. 238/ 242.- Se agravia porque no se hizo lugar a las excepciones opuestas por su parte y se mandó a llevar adelante la ejecución promovida por la actora. Al relatar los agravios, dice que la sentencia es incongruente al considerar inaplicable el instituto de la compensación. Que su parte manifestó que en caso de adeudar alquileres sólo se debían dos meses porque los mismos comenzaron el 15 de julio de 2012, por lo que el pago realizado en diciembre se corre al 15 de enero, luego este al 15 de febrero y el de febrero al 15 de marzo. Sostiene que tampoco se tuvo en cuenta el depósito en garantía que debe ser descontado de los alquileres adeudados.- Entiende que se omitió considerar prueba acompañada por su parte, como son los recibos de los que surge que no se adeuda suma alguna, el pacto comisorio en el sentido que al haberse rescindido el contrato de alquiler de pleno derecho, a partir del 17 de enero de 2013 dejó de existir, por lo que no reúne las características de documento que trae aparejada ejecución.- Sustanciado el recurso, comparece a fs. 266/ 268 el Dr. Néstor Guillermo Loza y contesta. En primer lugar dice que el recurso se encuentra fuera de término, al haber interpuesto un recurso de revocatoria con apelación en subsidio. Que ello no correspondía por tratarse de una sentencia definitiva. Sostiene que al haberse deducido primero el recurso de revocatoria y en subsidio la apelación, hizo que el recurso de apelación se encuentre fuera de término.- En cuanto al fondo de la cuestión planteada, dice que el documento es hábil y que la pretendida compensación es sobre obligaciones que no surgen claras, provienen de documentos privados no reconocidos y que por lo tanto no son exigibles ni se encuentran expeditas. En fin, entiende que el recurso es sólo con el afán de dilatar el cumplimiento de la sentencia.- Por todo ello pide el rechazo del recurso.- Concedido el recurso, son elevados los autos. Firme la providencia de integración corresponde dictar sentencia sin más trámite.- Que previamente corresponde hacer una consideración de tipo formal, referida que el recurso se encuentra en término. Ello, no obstante que haya sido interpuesto en subsidio del recurso de revocatoria. Si bien, como dice el apelado, no correspondía se interponga en subsidio por tratarse de una sentencia definitiva (art. 217 del C.P.C.), la circunstancia de que se haya deducido a los cinco días de la notificación juntamente con el de revocatoria, determina su interposición en término, más allá que el juez se haya tenido que expedir sobre el recurso de revocatoria.- Entrando al análisis del fondo de la cuestión, nos pronunciamos por el rechazodel recurso de apelación.- Que en reiteradas oportunidades hemos dicho: ?los agravios para ser tales, deben contener una crítica concreta y razonada de aquellas partes del fallo que el apelante considera equivocadas, por lo que el escrito donde estos se expresan debe indicar punto por punto los errores, omisiones o deficiencias de la sentencia apelada, sin que las afirmaciones genéricas, las impugnaciones en general, la remisión a escritos anteriores o el mero desacuerdo con lo resuelto puedan considerarse agravios en los términos del art. 226 del C.P.C., ya que no es suficiente para sustentar un recurso de apelación, el mero hecho de disentir con la interpretación dada por el juzgador, sin fundamentar la oposición o sin dar bases jurídicas del distinto punto de vista, como igualmente manifestar la disconformidad con la decisión por considerarla equivocada o injusta, si no se da ninguna pauta distinta a la evaluada por el sentenciante para llegar a su equitativa determinación? (Expte. N° 2759/ 94; 2655/ 93; 4718/ 99, etc.). Esto quiere decir que es condición formal para deducir un recurso de apelación, que los agravios se refieran concretamente a perjuicios que ocasiona la sentencia y no apreciaciones de tipo general que pueden trasuntar un distinto parecer con el juzgador, pero que no tienen argumentación jurídica alguna. Que la apelación deducida revela apreciaciones generales que trasuntan meras discrepancias con el criterio asumido por el juzgador y se limitan a insistir con argumentos que fueron tratados en la sentencia.- El accionado -hoy apelante- opuso a la ejecución de alquileres consistente en tres meses enero, febrero y marzo 2013, más un mes y medio de indemnización por rescisión unilateral dentro del primer año de vigencia de la relación locativa, con más un 0,5% en concepto de multa diaria por la falta de pago en término de los alquileres, excepción de inhabilidad de título y de compensación. En la primera excepción, pretendió invocar culpa del locador en la relación locativa lo que determinó que su parterescindiera anticipadamente el contrato. Adujo que los incumplimientos consistieron en

suspensión del servicio de gas y humedades en las paredes que impidieron ejercer el uso y goce del inmueble. En la segunda excepción, luego de considerar que había falta de acción por no haber contrato porque se rescindió de pleno derecho, invocó compensación del depósito en garantía y de deudas pagadas de más provenientes de saldos de alquiler y sumas abonadas como adelantos de alquiler.- La sentencia rechazó todos los argumentos. Fundó que el título era hábil por haber sido debidamente preparada la vía ejecutiva (además de tener el contrato de locación, con firmas certificadas por escribano), y por tratarse de un contrato de alquiler suscripto entre actor y demandado, del que surgían deudas líquidas y exigibles. Argumentó que no acreditó el pago de los alquileres demandados y en cuanto a la compensación la consideró improcedente en tanto los créditos invocados no provienen de un título ejecutivo, ni tampoco de deudas líquidas y exigibles en cabeza del actor.- Tales cuestiones, en el recurso no han sido rebatidas por el apelante. De una compulsa de las actuaciones, no surgen pruebas que acrediten el pago de los tres meses ejecutados. El inmueble fue entregado al actor en fecha 13 de marzo de 2013 conforme las actas de escribano que obran a fs. 12 y 13 de autos. Los alquileres se debían abonar por mes entero y por adelantado (ver cl. QUINTA del contrato que luce a fs. 4/10), habiéndose pactado también que si se mudaban antes de finalizado el mes pagarían íntegramente el alquiler correspondiente a ese mes (ver cl. CUARTA).- En consecuencia, no tiene asidero alguno el agravio referido a que el alquiler de diciembre debe computarse como de enero y este como de febrero y así sucesivamente. Tampoco existe prueba, sobre la imposibilidad del uso y goce del inmueble y la supuesta culpa del locador en ello. Si bien, dentro de las limitadas excepciones que pueden oponerse en un juicio ejecutivo, para que sea argumento en el que se pueda fundar la excepción de inhabilidad de título deben surgir prestaciones recíprocas incumplidas por ambas partes, no existe ni surge del recurso prueba alguna que acredite incumplimiento por parte del locador que amerite considerar al título como inhábil para la ejecución de los alquileres adeudados.- Por fin y en cuanto a la compensación pretendida. Existe una total orfandad probatoria referida a pagos o adelantos de alquiler. El recurrente se limita a afirmar ello, pero no lo demuestra, en el sentido que no indica cuáles serían los importes abonados de más y que surjan de los recibos acompañados. Dicha documentación obrante a fs. 49/ 62 trata de recibos que tienen imputación a los meses anteriores que no son los ejecutados. Por lo demás, deben tratarse de deudas líquidas y exigibles, lo que no surge de autos. Respecto al depósito en garantía, esta es una obligación que persigue garantizar los posibles daños ocasionados al inmueble, de allí que las partes hayan pactado en la cláusula CUARTA que dicha suma será restituida para el caso de recepcionarse el inmueble de plena conformidad por parte del locador. En consecuencia, no es una suma que se pueda compensar con el alquiler debido, sino que tiene una imputación directa y será restituida, si al recibirse el inmueble tiene la plena conformidad del locador. En el caso, el locador al recibir el inmueble consignó en el acta de fs. 13 posibles daños e hizo reserva de demandarlos (ver p. 17 vta.). En consecuencia, sólo podrían compensarse, si al tiempo de la planilla de liquidación, no fueron reclamados esos daños y surgiera que existe un importe que se debe restituir al locatario. Pero tal cuestión, no se puede apreciar en estos momentos por imperio de la reserva de daños efectuada. Al respecto se ha dicho: "La entrega del depósito se hace, generalmente, con la prevención de que su importe no se aplique a pago de alquileres ni a ningún otro concepto vinculado con el contrato de locación durante su vigencia temporal. Por ello, se ha resuelto que, sobre la base del requisito de exigibilidad del art. 819 del Cód. Civil, no puede oponerse en compensación al cobro de los alquileres la suma dada por el inquilino en depósito como garantía del cumplimiento del contrato de locación mientras éste no concluya definitivamente y se encuentren extinguidas todas las obligaciones a cargo del locatario, toda vez que el referido depósito no constituye un crédito líquido y exigible, ello sin perjuicio del eventual derecho de requerir su restitución por la vía y la forma correspondientes? ... La suma dada en depósito en la locación constituye una garantía que no puede imputarse a alquileres y se devuelve, si corresponde, una vez vencido el contrato. Por este simple motivo no pueden compensarse esas cantidades; su naturaleza y destino las torna totalmente incompatibles con dicha posibilidad. Cuando se pactó que el depósito en garantía sería devuelto una vez restituida la unidad a satisfacción del propietario, o fue constituido para responder a los deterioros causados en el inmueble, el locatario sólo puede exigir su devolución después de entregar el inmueble en las condiciones convenidas y previa cancelación de las obligaciones garantizadas?. (Cfr. Belluscio, Zannoni, Código Civil y leyes complementarias, comentado, anotado y concordado, Astrea, Buenos Aires 1998 p. 489).- Por lo expuesto, corresponde rechazar el recurso de apelación interpuesto. Por último y advirtiendo que el juzgador al fijar los intereses incurrió en exceso y resolvió más allá de lo pedido, corresponde morigerarlos de oficio a fin de evitar que se incurra en un abuso de derecho. En efecto, las partes pactaron en la cláusula OCTAVA: "En caso de que los alquileres e impuestos, tasas o servicios no se abonaran en término, los locatarios se obligan a abonar una multa diaria consistente en el 0,5% del alquiler vigente en ese momento. Asimismo si los locatarios no entregasen el bien locado al vencimiento del presente contrato, abonará una indemnización equivalente a la décima parte del alquiler mensual vigente en ese momento y por cada día de mora en la entrega del inmueble locado?. Es decir, que pactaron por la falta de pago en término un interés moratorio equivalente al 0,5% del importe del alquiler calculado diariamente. De la manera que redactaron la cláusula, el 0,5% diario no es un interés punitivo que viene a agravar el interés moratorio, sino un interés moratorio. Así lo entendió el locador

quien lo solicitó en la demanda y además en esos términos intimó al locatario en la CD que obra a fs. 11 de autos. De ese modo, aplicar una tasa activa en concepto de interés moratorio y además el 0,5% diario en concepto de punitorio, implica un interés extremadamente alto, que excede las tasas de plaza y que además no es lo pedido. En consecuencia, y en uso de las facultades que concede el art. 10 del C.C. y C.N. y en respeto al principio de congruencia que es de orden público, de oficio se dispone modificar los intereses fijados en el dispositivo 1º de la sentencia apelada.- Ahora bien, considerando que un interés moratorio del 0,5% diario significa un incremento de un 15% mensual y de un 180% anual, lo que excede la tasa activa que el Superior Tribunal de Justicia ha considerado prudente aplicar para las obligaciones de dinero (LA Nº 54 Fº 673/678 Nº 235), estimamos que corresponde morigerar la tasa pactada y disponer que al capital reclamado se aplicará en concepto de interés moratorio la tasa activa cartera general (préstamos) nominal, anual, vencida a treinta días que cobra el Banco de la Nación Argentina desde la mora y hasta su efectivo pago. Las costas se imponen al apelante vencido y los honorarios se difieren hasta que exista planilla de liquidación.- Por lo expuesto, la Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de la provincia de Jujuy: RESUELVE: 1.- Rechazar el recurso de apelación interpuesto a fs. 263/ 265 por el Dr. Héctor Guillermo Paganetti.- 2.- Costas al apelante vencido.- 3.- Diferir la regulación de los honorarios de los letrados intervinientes hasta que exista planilla de liquidación.- 4.- Morigerar de oficio la tasa de interés establecida en el dispositivo 1º de la sentencia de fecha 05 de setiembre de 2016 (fs. 238/ 242) y en consecuencia disponer que al capital reclamado se aplicará en concepto de interés moratorio la tasa activa cartera general (prestamos) nominal anual vencida a treinta días que cobra el Banco de la Nación Argentina, desde la mora y hasta su efectivo pago.- 5.- Registrar, agregar copia en autos y notificar.

023148E