

Ejecucion De Alquileres Inhabilidad De Titulo Regimen De Costas Nulidad Contractual Excepcion De Incumplimiento Contractual

JURISPRUDENCIA

Ejecución de alquileres. Inhabilidad de título. Régimen de costas.

Nulidad contractual. Excepción de incumplimiento contractual Se confirma la sentencia que desestimó las excepciones de inhabilidad de título e incumplimiento contractual en una ejecución de alquileres, dado que los defectos denunciados como existentes en la vivienda no fueron cuantificados ni se ofreció la parte proporcional al alquiler detrayendo los mismos. Asimismo, se resolvió que en materia de costas debía aplicarse el sistema del vencimiento puro y simple, descartándose toda valoración de las conductas de las partes o la especial y particular naturaleza de las cuestiones debatidas. Buenos Aires, 24 de agosto de 2018.- Autos y vistos: I.- Contra la sentencia de fs. 259/263 interponen sendos recursos de apelación los ejecutados. Sus fundamentos obran a fs. 275/282 y a fs. 284/285 y fueron respondidos a fs. 288/291 y a fs. 293/294. Sustancialmente postulan la inhabilidad de título con sustento en los alegados incumplimientos de la locadora en el mantenimiento de la finca, que la transformaron en un lugar inhabitable, les da derecho a prescindir parcialmente del pago de los alquileres. También alegan la nulidad contractual por sus cláusulas abusivas y la aplicabilidad de la ley 14.432 de la Provincia de Buenos Aires. II.- De modo preliminar debe señalarse que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, "Fallos": 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yañez, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", T° I, pág. 825; Fenochietto - Arazi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado", T 1, pág. 620). III.- En lo tocante a la nulidad contractual, por la renuncia a la aplicabilidad de la norma citada, como a su eventual aplicación en el caso de marras, el a quo ha dado sobrados argumentos en ambos escenarios. Es decir, la inaplicabilidad por su renuncia, como la eventual nulidad de la cláusula, conduce al mismo destino, sea por voluntad de los contratantes, como por la inconstitucionalidad contenida en sus previsiones. Sin perjuicio de ello, el argumento se revela como inconducente para enervar la pretensión ejecutiva, ya que en el mejor de los casos, no verificado en la especie, la tutela se refiere a la garantía del crédito y no a su existencia, exigibilidad o cuantía. En lo que se refiere a la excepción de incumplimiento por los desperfectos que se alegan como existentes en la vivienda (art. 1201 del CCC), aquella no ha sido cuantificada, ni se ha ofrecido la parte proporcional al alquiler detrayendo los desperfectos padecidos, ni se tiene noticia del reclamo por aquellos cuyo origen se remontaría a marzo de 2016, de modo que resulta forzoso confirmar el rechazo de la excepción interpuesta. Dejando a salvo, claro está, que la investigación sobre este punto pueda ser receptada en el marco del litigio ejecutivo. Finalmente, en el proceso ejecutivo el régimen de las costas queda determinado por el progreso o rechazo de la ejecución, sin que quepa apartarse del principio objetivo de la derrota plasmado en el art. 558 del CPCCN (CNCiv., Sala A, 25/9/95, ?Ure, Carlos E. c/ Robbiano, Ernesto N. y otros?). Por ello acertadamente se ha afirmado que no debe considerarse la desestimación o el progreso de las excepciones separadamente y dado que la sentencia de remate sólo podrá determinar que se lleve adelante la ejecución, en todo o en parte, o su rechazo, habrá de estarse al resultado global de la misma (CNCiv., Sala E, 18/6/98, ?Menéndez de Declava, Laura L. c/ Hernández, Elba R.?). En definitiva, en la estructura que nos ocupa no rige la posibilidad prevista en el art. 68, párr. 2°, que faculta al juez a eximir, total o parcialmente de las costas al vencido, si encontrare mérito para ello. En cambio, debe aplicarse el sistema del vencimiento puro y simple, descartándose a ese efecto toda valoración de las conductas de las partes o la especial y particular naturaleza de las cuestiones debatidas (Fenochietto, Carlos E., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado, anotado y concordado con los códigos provinciales, T° 3, Astrea, 2001, p. 142). Como corolario de lo expuesto se impondrán, no existen motivos para apartarse de lo decidido en la instancia de grado, en tanto que las generadas por la actuación en segunda instancia correrán idéntica suerte (art. 558 del Código Procesal). En consecuencia, SE RESUELVE: confirmar el pronunciamiento de fs. 259/263, con costas a las apelantes. Regístrese y publíquese; oportunamente, devuélvase, encomendándose la notificación de la presente a la instancia de grado. Fecha de firma: 24/08/2018 Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOÓ, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: DR. ROBERTO PARRILLI, JUEZ DE CAMARA Firmado por: DR. OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE, SUBROGANTE
Correlaciones: Cornaglia, Elba c/Córdoba, Rodrigo y otro s/ejecución de alquileres - Cám. Nac. Civ. - SALA M - 07/02/2017 - Nacional - Cita digital IUSJU013321E 031104E