

## Ejecucion De Alquileres Preclusion Actos Ineficaces Tasa De Interes

### JURISPRUDENCIA

Ejecución de alquileres. Preclusión. Actos ineficaces. Tasa de interés

Se confirma la resolución que fijó la tasa de interés en un 30% anual -por todo concepto- a la deuda por alquileres reclamada en la presente ejecución, al no haberse planteado oportunamente la compensación con la multa contractual abonada en el juicio conexo; todo ello por aplicación del principio de preclusión. Buenos Aires, 25 de febrero de 2019.- VISTOS Y CONSIDERANDO I.- Las presentes actuaciones fueron elevadas a fin de resolver el recurso de apelación que interpuso la ejecutada contra la resolución de fs. 243. Allí la a quo fijó la tasa de interés en un 30% anual, por todo concepto. Se agravió a fs. 244/245 y sostuvo que no correspondía la determinación de intereses ya que la ejecución se encontraba concluida. Agregó que tampoco resultaba procedente la ampliación de la ejecución por nuevos periodos, ya que el momento para hacerlo había precluido y se encontraban prescriptos. Corrido el traslado de rigor, la contraparte contestó a fs. 247/251 solicitando su rechazo. II.- En virtud de la relación contractual que unía a las partes -locación-, la locadora inició este proceso a fin de cobrarse los periodos impagos -junio, julio y agosto de 2009- y la cláusula penal pactada por el retardo en la restitución del bien (v. fs. 33/39 pto. IV). Sin embargo, en razón de la forma en que se controvertió lo relativo a la aplicación de la pena acordada, se difirió su tratamiento para ser tratado en la definitiva del expediente sobre consignación seguido entre las mismas partes (Expte. n° 100250/2009). En la sentencia dictada en la causa conexas se resolvió que la aplicación de la pena convencional era procedente -por el periodo allí señalado- (v. fs. 142/148 y 187/194 exp. n° 100.250/09), y en los presentes actuados se mandó llevar adelante la ejecución por los cánones reclamados, a la vez que se difirió la revisión de los intereses para la etapa de cumplimiento de sentencia (v. fs. 123/125 y 198/199). Las decisiones adoptadas en ambos procesos guardaron directa relación con los derechos y defensas invocados por las partes en su oportunidad; y la deuda por alquileres a la que se circunscribió la presente ejecución no quedó subsumida en la multa juzgada en el juicio de consignación con motivo del retardo en la restitución del bien locado. Los respectivos pronunciamientos fueron consentidos en este aspecto por la recurrente. En tales condiciones, los efectos de la preclusión procesal operada impiden reeditar a esta altura la cuestión relativa a la 'compensación' a la que se refiere el memorial entre alquileres y multa contractual, que la interesada -si se creía con derecho- debió haber introducido de modo expreso en su oportunidad. Es que, con sustento en los principios que configuran el instituto de la preclusión, se ha decidido que resultan ineficaces los actos que se realizan fuera de la oportunidad, de la etapa, del período o del grado que las normas adjetivas determinan, pues en base a tal criterio las actuaciones judiciales quedan revestidas de la adecuada seguridad jurídica, como garantía de la defensa en juicio (CNCiv., esta sala, Expte. n° 102.617/04, autos 'Balbín Cecilia y otros c/ Ocupantes s/ desalojo?', del 29/09/16; ídem r. 25514 del 29-10-86; r.30755 del 9-6-87; r.340638 del 13-2-2002 y sus citas; entre muchos otros). Por lo tanto, contrariamente a lo sostenido por la apelante, el pago realizado en el juicio conexo para aplicar a la multa careció de efecto cancelatorio frente a la deuda por alquileres reclamada en la presente ejecución. Consecuentemente, desde que no fue cuestionada la tasa de interés fijada sino sólo su procedencia, corresponde confirmar la decisión. III.- Por último, toda vez que la juez de grado no admitió hasta el momento una ampliación de la ejecución por los períodos posteriores a los que fueron incluidos en el reclamo inicial, los restante agravios formulados al respecto resultan prematuros y no corresponde su tratamiento; sin perjuicio de las defensas que se crea con derecho oponer la interesada, en caso de que la contraria recurra a tal arbitrio (art. 541 CPCCN). Por lo expuesto, SE RESUELVE: I.- Confirmar la resolución de fs. 243 en cuanto admite la aplicación de intereses respecto de la deuda impaga por alquileres reclamada en el escrito inicial. II.- Con costas dealzada a cargo de la apelante vencida (art. 69 CPCCN). Los honorarios se regularán en su oportunidad. III.- Regístrese, notifíquese por Secretaría a las partes (fs. 244 y 247) en sus domicilios electrónicos (Ley 26.685 y Acord. 31/11 y 38/13 CSJN), cúmplase con la Acordada 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y devuélvase. Integra la Sala la Dra. María Isabel Benavente (conf. Resolución n° 707/17 de esta Excma. Cámara).- Carlos A. Bellucci María Isabel Benavente Carlos A. Carranza Casares 036452E