Este documento ha sido descargado desde - infojudicial.com.ar - Noticias Judiciales
Export date: Sun May 24 20:36:27 2026 / +0000 GMT

Excepcion De Inhabilidad De Titulo Vencimiento De Contrato De Locacion

JURISPRUDENCIA Buenos Aires, 14 de noviembre de 2019.- Y VISTOS: 1. La ejecutada Fox Andina S.A. apeló la sentencia dictada en fs. 164/6 mediante la cual se desestimó la excepción de inhabilidad de título que opuso y mandó a llevar adelante la ejecución en su contra. Fundó el recurso con el memorial obrante en fs. 170/8, contestado en fs. 181/4 por la ejecutante. 2. En el caso, no se encuentra controvertido que las partes se vincularon mediante un contrato de locación de inmueble destinado a depósito con vencimiento al 31.8.13. También se encuentra aceptado que la demandada siguió en la ocupación del inmueble con posterioridad al vencimiento del contrato, por lo que, en virtud de lo dispuesto por el CCyC. 1218 (antes CCiv. 1622), la locación continuó en los mismos términos hasta que se obtuvo la restitución de la tenencia por la locadora. Es así, que la ejecutante le reclama a la locataria demandada los alquileres vencidos correspondientes a los períodos de mayo, junio, julio, agosto y septiembre del año 2.016 ($ 90.000 en total). Y como se pretende el cobro de arriendos por la vía ejecutiva por períodos posteriores a la fecha de vencimiento de respectivo contrato de locación, debe considerarse que éste mantiene su idoneidad como título hábil para reclamar los alquileres, pues -tal como se dijo- los mismos continúan corriendo hasta que el locatario devuelva el inmueble (cfr. CCyC. 1218; Cpr. 521:6º y 523:2º). De modo tal que, el solo hecho de haber vencido el plazo contractual, no impide la acción ejecutiva por los alquileres que se devenguen luego del vencimiento (v. Falcón, "Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial", 2011, T. V, p. 382). Ahora bien, la continuación del contrato importó, con excepción del plazo de vencimiento, que sigan rigiendo las cláusulas primitivamente estipuladas, entre las cuales se encuentra la fijación del canon mensual ($ 3.000 mensuales). Y en el caso, la ejecutante no ha acreditado que el nuevo precio que aquí reclama ($ 18.000 mensuales) haya sido consentido por la demandada; descartándose la posibilidad de que pueda ser impuesto unilateralmente (v. Salas-Trigo-Represas, "Código Civil. Anotado", 1976, T. 2, p. 302); en rigor, siquiera fue demostrado que tal supuesto aumento haya sido comunicado a la locataria con antelación. Máxime, cuando el aumento del alquiler fue de una magnitud significante, pues se postuló un incremento de $ 3.000 a $ 18.000 mensuales. La Sala no desconoce que la ejecutante acompañó seis (6) facturas que emitió a nombre de la ejecutada donde habría consignado el nuevo valor, pero lo cierto es que tanto la recepción como la veracidad del contenido de tales documentos han sido negadas por la parte, no habiéndose producido prueba para confirmar tales aspectos. En definitiva, no se acreditó su recepción por parte de la ejecutada, ni se demostró que hayan sido suscriptas por alguno de sus dependientes, por lo que, en tales condiciones, las facturas resultan un mero elemento indiciario y unilateral insuficiente para constituir una presunción favorable a la ejecutante en los términos del Cpr. 163:5° (v. esta Sala, "Fortunato María Gabriela c/ Mediagolf S.A. s/ ordinario", del 6.3.06). Consecuentemente y dado la ausencia de prueba al respecto (en cualquier sentido y por ambas partes), la solución será reconocer la ejecución por el valor del canon pactado en el contrato originario, en tanto, como se adelantó, se trató de una cláusula que permaneció vigente ante la continuidad de la relación contractual. 3. Por lo expuesto, se resuelve: admitir parcialmente el recurso deducido por la ejecutada y modificar la sentencia con el único alcance de reducir el monto de condena a la suma de $ 15.000. Las costas de ambas instancias deberán ser soportadas por la ejecutada exclusivamente en la medida del importe por el que progresa la ejecución, mientras que las restantes serán a cargo de la ejecutante (conf. CPr.: 558). Comuníquese (cfr. Acordada C.S.J.N. N° 15/13) y devuélvase sin más trámite, encomendándose al juez de la primera instancia las diligencias ulteriores y las notificaciones pertinentes (Cpr. 36:1). HERNÁN MONCLÁ ÁNGEL O. SALA MIGUEL F. BARGALLÓ FRANCISCO J. TROIANI SECRETARIO DE CÁMARA 076435E