



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

65101/2019

GALCERAN, MARIA ALEJANDRA c/ MF COLLECTION
SERVICE SA Y OTRO s/EJECUCION DE ALQUILERES

Buenos Aires, de noviembre de 2019.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I. La parte ejecutante apeló el punto V del proveído de fs. 80/82 en donde le fue denegada la vía ejecutiva con respecto al reclamo por expensas, tributos y servicios del inmueble. Los fundamentos fueron incorporados a fs. 87/88.

II. El juez de primera instancia partió de la premisa de que en el contrato de locación agregado a fs. 7/11 –cuyas firmas hasta el momento no fueron reconocidas– las partes acordaron que las expensas ordinarias, todos los servicios, AySA y ABL del inmueble estarían a cargo del locatario (cláusula quinta, fs. 9). Sin embargo, consideró decisivo para justificar el rechazo parcial de la ejecución que en la aludida convención no fue establecida expresamente la vía ejecutiva para estos rubros (fs. 81, segundo párrafo).

No se comparte el criterio empleado.

Primero porque esta colegiado ha dicho en reiteradas ocasiones que, en virtud de las especiales limitaciones que el proceso ejecutivo pone al derecho de defensa, los títulos que lo habilitan solo pueden surgir de la ley positiva (conf. esta Sala, “*Salomón, Claudia Elena y otro c. Vilcapoma Mendoza, Edwin Miguel y otro s. ejecución*”, expte. n° 15043/2019 del 12/9/2019 y los numerosos precedentes allí citados). Por lo tanto, resulta indiferente que las partes hayan omitido acordar esta vía procesal al momento de celebrar el contrato, pues lo decisivo es determinar si las normas vigentes justifican el temperamento asumido por la parte ejecutante.



Segundo, como consecuencia de lo anterior, debido a que en la ejecución de alquileres la vía ejecutiva no se limita al precio de la locación mencionado en el artículo 1187 del Código Civil y Comercial, pues el concepto está ampliado en el artículo 1208 que extiende el trámite a “toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario”. Es decir que la ley expresamente concede esta vía para todas las prestaciones que componen el canon y que exceden notoriamente la mera noción de alquiler.

Por las razones explicadas es que prosperará el recurso de apelación, será revocado el punto V del proveído de fs. 80/82 y deberá seguirse el trámite respectivo ante el juzgado interviniente. No obstante, las costas de alzada serán distribuidas por su orden ya que no hubo intervención de la contraparte (art. 68, segundo párrafo, del Código Procesal).

Por todo lo expuesto, **SE RESUELVE**: admitir el recurso de apelación interpuesto a fs. 87/88, revocar el punto V del proveído de fs. 80/82 y distribuir las costas de alzada por su orden.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

PAOLA M. GUIADO

PATRICIA E. CASTRO

JUAN PABLO RODRÍGUEZ

