

*Poder Judicial de la Nación*

**INC S.A. c/ NOVAIS, LUCIANA Y OTRO s/EJECUTIVO**

**Expediente N° 4826/2014/CA1**

**Juzgado N° 24**

**Secretaría N° 240**

Buenos Aires, 25 de septiembre de 2015.

**Y VISTOS:**

Viene apelada por la parte actora la resolución dictada a fs. 228/229 en cuanto admitió la excepción de inhabilidad de título opuesta por los demandados y rechazó la demanda, con costas.

El memorial luce a fs. 230/232 y fue contestado a fs. 243 y fs. 245.

A juicio de la Sala el recurso no puede prosperar.

Mediante el presente juicio ejecutivo la parte actora persigue el cobro de alquileres y obligaciones accesorias y complementarias derivadas del contrato que vinculó a las partes denominado “locación centro comercial”.

A tal fin acompañó diversas facturas en las que se instrumentó la deuda reclamada por los conceptos mencionados incluyendo gastos de expensas, importes correspondientes al fondo de promoción, entre otros rubros.

No se desconoce que, inicialmente, se dio curso al trámite pretendido por la accionante, al disponer las diligencias necesarias para preparar la vía ejecutiva en los términos del art. 525 inc. 2° y 526 CPCC.

Sin embargo, la citación a la que refiere el artículo citado no impide que el examen de la idoneidad del título que se pretende ejecutar se efectúe en ocasión de adoptar decisión sobre las defensas que la parte demandada pudiera oponer en los términos del art. 544 CPCC.

USO OFICIAL

## *Poder Judicial de la Nación*

En tales condiciones, revisado el título, se advierte que la pretensa deuda no puede ser reclamada por el procedimiento del juicio ejecutivo, toda vez que, como fue ponderado por el magistrado de grado, el título en que se sustenta no tiene reflejo que la deuda sea líquida y exigible.

En efecto: para su determinación se requiere de la aplicación de ciertos cálculos y mecanismos contractuales que permitan arribar a las sumas que por alquiler y otros rubros se demanda.

Es que, como se dijo, ni el contrato ni las facturas se bastan a sí mismos ni reúnen los requisitos exigidos por el art. 520 CPCC.

El objeto del contrato que vinculó a las partes, excede el del simple uso del inmueble destinado a la instalación de un comercio, habida cuenta las obligaciones asumidas por el locatario relativas a la explotación de un centro comercial (en tal sentido se pronunció esta Sala en "*Otto Garde y Cía SAICFEI c/Gaido Blanca Perla y otros s/ejecutivo*", 7.6.2011).

A mayor abundamiento, cabe agregar que al decidirse la incompetencia del fuero civil para entender en autos, fue puesto de resalto que el contrato que une a las partes no es una simple locación de inmuebles (v. fs. 217).

Allí también se dijo, con clara alusión al caso de autos, que si el objeto del contrato está destinado a una explotación comercial, el precio estipulado determinado por un valor mínimo asegurado con un valor porcentual de las ventas efectuadas y existe el sometimiento a un control por parte del centro comercial, tales elementos no constituyen características que lo definan como un contrato de locación de inmueble.

Bajo tales premisas, teniendo en consideración los diversos conceptos que integran la pretensión y que no se trata de la ejecución de

USO OFICIAL

## *Poder Judicial de la Nación*

alquileres en sentido estricto al que alude el art. 523 inc. 6 CPCC, corresponde decidir del modo adelantado.

Consecuentemente, se resuelve: Rechazar el recurso deducido por la parte actora y confirmar la resolución apelada. Con costas (art. 68 CPCC).

Notifíquese por Secretaría.

Oportunamente, cúmplase con la comunicación ordenada por el art. 4° de la Acordada de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación 15/13, del 21.5.2013.

Hecho, devuélvase al Juzgado de primera instancia.

JULIA VILLANUEVA

EDUARDO R. MACHIN

JUAN R. GARIBOTTO

RAFAEL F. BRUNO  
SECRETARIO DE CÁMARA

USO OFICIAL