



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

18951/2016

CORNAGLIA, ELBA c/ CORDOBA, RODRIGO Y OTROS/EJECUCION DE ALQUILERES

Buenos Aires, febrero 7 de 2017.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I.- Vienen los autos a conocimiento del Tribunal como consecuencia del recurso de apelación interpuesto por los ejecutados contra la sentencia de fs. 103/104, por la cual se rechazaron las defensas oportunamente opuestas. El memorial presentado a fs. 117/121, fue contestado a fs.130/132.

Se agraviaron por el rechazo de la excepción de inhabilidad de título opuesta con sustento en el incumplimiento del contrato de alquiler. Sostuvieron que nunca reconocieron la deuda. Que no se tuvo en cuenta que se decidió sujetar el pago del canon locativo a la solución de los serios inconvenientes que presentaba el inmueble y la falta de respuesta de la locadora. Argumentaron que no puede desconocerse esta circunstancia y pretender que se discuta en otro juicio y que debe aplicarse el art. 1203 del actual CCyCN. Que la locadora es responsable conforme lo prescripto por el art. 1220 del nuevo Código y que no existe deuda ejecutable porque actuaron con derecho al no pagar los alquileres. Se agraviaron de la extensión de la condena por considerar que no corresponde el pago de los arriendos por los meses de noviembre del 2015 a abril de 2016 por haber desocupado y puesto a disposición las llaves del inmueble. Por último se agraviaron por la imposición de las costas del proceso.

II.- Del juego de los arts. 265 y 266 del Código Procesal se desprende que el memorial -previsto por el art. 246 del



mismo código- debe contener la crítica razonada y concreta del pronunciamiento que se ataca, es decir el análisis puntual de cada uno de los pretendidos errores y deficiencias que se le atribuyan. La ley requiere, con la finalidad de mantener el debate en un plano intelectual antes que verbal, que la crítica dirigida a lo actuado en la instancia de grado sea concreta, lo cual significa que el recurrente debe seleccionar de lo proveído por el magistrado aquél argumento que constituya estrictamente la idea dirimente y que forme la base lógica de la decisión.

En tal sentido, “criticar” es muy distinto a “disentir”. La crítica debe significar un ataque directo y pertinente a la fundamentación, tratando de demostrar los errores fácticos o jurídicos que ésta pudiere contener. En cambio, disentir es meramente exponer que no se está de acuerdo con la sentencia (CNCiv, Sala A, R. 607.717, del 24/10/12).

Cuando el litigante no formula su expresión de agravios de esa manera, se encuadra en la órbita del art. 266 del CPCC ante la falta de instrumental lógico de crítica. En tal sentido, el mero disenso o discrepancia con la interpretación efectuada en el fallo en crisis sin fundamentar la oposición, ni dar bases jurídicas a un distinto punto de vista no constituye técnicamente una expresión de agravios (cfr. Fassi, Santiago, *Código Procesal ...*, t. I, p. 474, nº 923, ed. 1975).

Así, conforme lo tiene establecido reiterada jurisprudencia, las afirmaciones genéricas, las impugnaciones en general, el mero desacuerdo con lo resuelto o simples consideraciones subjetivas, la remisión a escritos anteriores de la causa o la reproducción literal de una anterior presentación, entre otras situaciones, no satisfacen las exigencias del art.265 del Código Procesal (conf. esta Sala, expte.105.464 “Far J.J c/ Aspeche C.M s/cobro de sumas de dinero”).





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

III.- Bajo los lineamientos precedentemente expuestos, el escrito de fs. 117/121, no constituye una crítica concreta y razonada que satisfaga los requerimientos exigidos por el citado art. 265 del rito.

En efecto, pese a la extensión y aparente fundamento, el escrito se limita a repetir casi textualmente los argumentos expuestos en el escrito de fs. 51/56, sin hacerse cargo de los fundamentos jurídicos que vertebran la decisión ahora recurrida.

Adviértase que la inhabilidad del título opuesta se basó en el supuesto incumplimiento contractual atribuido a la ejecutante y a la legítima retención de los arriendos que los ejecutados habrían realizado en atención a la causal que invocan. Asimismo vuelven al paso respecto a la extensión del reclamo, con el argumento de que las llaves del inmueble fueron consignadas en un estudio jurídico para ser retiradas por la locadora, hecho que se le comunicó mediante carta documento del 17/11/2015.

Pues bien, como es sabido, mediante la defensa en cuestión no es posible en el limitado marco del juicio ejecutivo, cuestionar la causa de la obligación y mucho menos revisar o cuestionar el cumplimiento del contrato que da origen a la deuda que aquí se reclama. Sólo es viable en el caso de que se cuestione la idoneidad jurídica del título, sea porque no figura entre los mencionados por la ley, porque no reúne los requisitos que condicionan su fuerza ejecutiva o porque el ejecutante o el ejecutado, carecen de legitimación procesal en razón de no ser las personas que figuran en el documento como acreedor o deudor (conf. Palacio, Lino E., “Derecho Procesal Civil”, pág. 424).

Es decir, esta defensa sólo puede fundarse en las irregularidades de que el título pueda adolecer en sus formas extrínsecas, sin que sea posible cuestionar la causa de la obligación.



El fundamento de tal prohibición radica en la necesidad de no ordinarizar el proceso ejecutivo.

En materia de arrendamientos, la naturaleza ejecutiva de la deuda resulta de la ley. El art. 1578 del Código Civil y el 523 del Código Procesal, confieren al locador acción ejecutiva para el cobro de los alquileres o rentas.

IV.- En el presente caso, no se acreditó el pago de los arriendos por el período reclamado. Y aunque se negó la deuda, lo cierto es que los ejecutados admitieron la falta de pago de los alquileres por la privación del uso del inmueble.

Aún en los términos del actual art. 1203 del nuevo Código Civil y Comercial, los ahora ejecutados de haberse creído con derecho a efectuar la retención de los alquileres por la imposibilidad total o parcial de usar del inmueble locado por las falta de gas, ante la oposición y negativa de la contraparte, debieron articular judicialmente la pretensión para así poder oponer al progreso de esta acción la defensa en tratamiento. También debió consignar judicialmente la entrega de las llaves como finalmente lo efectuó en el proceso de desalojo y se puso en conocimiento de la accionante con fecha 1° de abril de 2016, como surge de las constancias agregadas a fs. 37 y fs. 38 del expediente sobre desalojo seguido entre las mismas partes, venido “*ad effectum videndi et probandi*”.

En consecuencia y sin perjuicio de la ausencia de una crítica razonada y concreta del decisorio en los términos expuestos en el apartado II de esta resolución, la excepción de inhabilidad de título se encuentra correctamente desestimada.

V.- Las costas de esta instancia se impondrán a los ejecutados vencidos, por no hallarse motivos fundados para apartarse del principio general de la derrota en juicio que contempla el art. 68 del Código Procesal.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

VI.- Por lo expuesto, el Tribunal **RESUELVE:**
Confirmar la resolución apelada de fs. 103/104, con costas de la
Alzada a cargo de la parte vencida (art. 69 del CPCC).

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

ELISA M. DIAZ DE VIVAR

MABEL DE LOS SANTOS

MARIA ISABEL BENAVENTE

