



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

47170/2014. SUCESION DE MARTIN, OSVALDO MARIO c/
MACREN INTERNATIONAL TRAVEL SA Y OTRO s/
EJECUCION DE ALQUILERES

Buenos Aires, de abril de 2016.- CC fs. 269

AUTOS Y VISTOS; Y CONSIDERANDO:

Corresponde en este estado resolver el recurso de apelación interpuesto por la parte ejecutante a fs. 250, concedido a fs. 251 contra la decisión de fs. 242/4.- El memorial obra agregado a fs. 254/8 y no fue contestado. Asimismo, también apeló la demandada a fs. 247. El memorial obra a fs. 252 y fue contestado a fs.260/1.

I.- APELACION DE LA PARTE EJECUTANTE:

Se agravia la actora de lo decidido por el magistrado de grado donde limitó el reclamo de alquileres y demás deudas derivadas de la locación, hasta la fecha que da cuenta el mandamiento de lanzamiento y no la fecha en que se lo autorizó a destruir los objetos que la ejecutada había dejado en el inmueble. Aduce que recién a partir de esa fecha pudo disponer libremente de la propiedad. El segundo agravio se circunscribe a la tasa de interés aplicable.

Examinada la causa resulta que la locadora reclama a los ejecutados los alquileres adeudados y demás obligaciones contractuales por la suma de \$ 310.466,29 por el período diciembre de 2010 hasta agosto de 2013 que es la fecha en que la actora pudo disponer íntegramente del bien locado.

De las constancias obrantes en el proceso de desalojo seguido entre las mismas partes (Expte. Nro. 76.260/2011), surge que con fecha 28 de junio del año 2012, se le restituyó al actor la tenencia del inmueble. En dicho acto se dejó constancia la existencia de diversos objetos en el lugar nombrándose depositaria a la parte ejecutante (ver fs. 79/80). Luego de diversas intimaciones, a fs. 137 y



con fecha 4 de julio del año 2013, se autorizó a la parte actora a destruir los bienes que quedaran en el inmueble.

Ahora bien, cabe señalar que asiste razón del juez de grado en el sentido que la fecha límite para el reclamo de las deudas de la locación es hasta la entrega de la tenencia del inmueble locado (Esta Sala R. 522.475 “López Norberto Pablo y otro c/ Galindo Víctor Aurelio s/ Ejecución de Alquileres” (Expte. N° 87.419/2007, entre otros). Si bien es cierto que la existencia de objetos de la locataria pueden ocasionar complicaciones en la disposición del bien, ello no puede dar lugar a reclamar por los gastos como si la propiedad no hubiese sido devuelta, puesto que ello implicaría un ejercicio abusivo del derecho (cfr. arts. 1071 y 1198 del Código Civil y actual arts. 9, 10, 961 y ccdtes. del Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación). En consecuencia, corresponde rechazar la apelación deducida respecto a ese punto.

Se agravia también la ejecutante de la tasa de interés aplicada en la sentencia dictada en autos. Aduce que las partes en el contrato acordaron una tasa de interés del 4% mensual sobre el saldo deudor. El Juez de grado estableció como tasa de interés la tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

Como se sabe, la obligación puede llevar intereses y son válidos los que se hubiesen convenido entre deudor y acreedor (arg. artículo 621 del Código Civil). Sin embargo, resulta necesario tener en cuenta que el pacto sobre ese ítem responde a las fluctuantes condiciones de la economía de un país. Las tasas de interés no permanecen estáticas, ya que con el transcurso del tiempo varían considerablemente por influjo de distintos factores.

En esa línea cabe señalar que tanto en el Código Civil de Vélez Sarsfield como en el Código Civil y Comercial de la Nación se dispone que los intereses que hubieran sido acordados por las partes están sujetos a morigeración por parte de los jueces, en tanto puedan





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

considerarse contrarios a las buenas costumbres o abusivos (arts. 621 y 953 del Cód. Civ. y arts 768 y 771 del Cód. Civ. y Com.).

Bajo tales parámetros entiende este Tribunal que los acrecidos estipulados por el juez de grado resultan adecuados para que se apliquen desde la fecha de la mora y hasta el efectivo pago.

APELACION DE LA PARTE EJECUTADA:

Se agravia la ejecutada de la decisión del juez de grado que rechazó su solicitud de compensación del crédito adeudado con las sumas entregadas en concepto de depósito al suscribir el contrato de locación. Sentado ello, es preciso señalar que existe compensación cuando dos personas siendo acreedoras y deudoras recíprocas extinguen, como consecuencia de ello, su crédito hasta el alcance de la menor suma (Cód. Civil arts. 818 y ss), no obstante, en el proceso ejecutivo para que la compensación sea procedente debe ser de la misma naturaleza que la ejecución pedida. Y en esa línea argumental se ha establecido que carece de tales características el recibo de la suma entregada por el inquilino en garantía de las obligaciones asumidas en el contrato. Ello, porque “el solo reconocimiento de un instrumento privado no le otorga la calidad de título ejecutivo, pues también debe reunir los presupuestos procesales que abren la vía ejecutiva, a saber: legitimación sustancial activa y pasiva, objeto cierto y determinado, plazo vencido y obligación pura o condición cumplida” (Cfr. Falcón, Enrique “*Procesos de Ejecución*”, Tomo I, Juicio Ejecutivo, Volumen A, pág. 323, Ed. Rubinzal-Culzoni).

En definitiva, tal como aduce el magistrado de grado en su sentencia, resulta “inadmisible en un proceso por ejecución de alquileres la excepción de compensación opuesta por el deudor, pues para la procedencia eficaz de la compensación como medio de extinción de las obligaciones es necesario que el crédito que se invoque sea de igual naturaleza que el que se ejecuta, y la suma



entregada en concepto de depósito en garantía en un contrato de locación no autoriza a oponerla -sin perjuicio del eventual derecho a requerir su restitución-, porque ella no constituye un crédito líquido y exigible” (CNCiv. Sala E, “Rossi, Noemí Rosa c/ Perillo, Tommaso” 08/06/2005, La Ley Online AR/JUR/9285/2005). Máxime que en el presente caso, tratándose del fiador, carece de legitimación para efectuar dicha solicitud, toda vez que se trata de un pago efectuado por el locatario.

En consecuencia, corresponde rechazar los agravios vertidos por la recurrente sobre el punto.

Por las consideraciones precedentes, el Tribunal **RESUELVE**: 1) Confirmar el decisorio apelado. En cuanto a las costas, toda vez que respecto de la apelación interpuesta por la actora, no hubo contradictorio se imponen en el orden causado y en el caso de la apelación deducida por la demandada, corresponde sean impuestas a esta última (cfr. arts. 68 y 69 del Código Procesal). **REGISTRESE** y **NOTIFIQUESE** a los domicilios electrónicos.- Cumplido, comuníquese al CIJ (Ac. 15/2013 y 24/2013 CSJN) y devuélvase.- Fdo. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.

