

Contrato de locación y vía ejecutiva en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación

Por Francisco Díaz

1. Las prestaciones accesorias contempladas en el contrato de locación

El crédito por alquileres o arrendamientos de inmuebles tiene habilitado el reclamo judicial por la vía del proceso ejecutivo, puesto que tanto en el art. 1208 del CCyC, como en el art. 523 inc. 6° del Código Procesal, se le acuerda fuerza ejecutiva.

El artículo 1208 del CCyC prevé que “...la prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario. Para su cobro se concede vía ejecutiva...”

A diferencia del silencio mantenido en este aspecto por el Código Civil derogado, la nueva estipulación legal incluye expresamente dentro de las obligaciones del locatario la de pagar “toda otra prestación de pago periódico asumida en el contrato”. La pregunta que sigue es ¿ofrece un impacto sustancial en la práctica tribunalicia esta previsión que ahora es expresa? Veamos.

En principio, la solución no resulta novedosa en su aspecto medular, es decir, en lo que hace a la ejecución de los alquileres. La propuesta, en efecto, es similar a la contenida en el artículo 1578 del código velezano.¹

No obstante, cabe mencionar que durante la vigencia del anterior código existía una disputa en torno a si la falta de pago de las obligaciones accesorias asumidas por el locatario –como expensas, impuestos territoriales sobre alumbrado, barrido y limpieza, etc–, podía ser reclamada por la misma vía procesal.

La evolución doctrinaria y jurisprudencial aceptó tal posibilidad, acudiendo al argumento de que el concepto de “alquileres o rentas” contemplado en el artículo 1578 del Código Civil se encontraba ampliado en el artículo 1581, que extendía el trámite a cualquier otra deuda derivada de la locación no abonada por el locatario. Eso sí, a tal efecto se exigía que el ejecutante acreditara previamente en forma fehaciente el pago de dichas erogaciones, por el principio de que no puede repetirse aquello que no se pagó.²

Actualmente, el artículo 1208 reconoce especialmente la vía ejecutiva para este supuesto, que introduce así una norma procesal al Código de fondo. De acuerdo con la nueva previsión, la obligación de

¹Si la cosa arrendada fuese inmueble, compete al locador, aunque la locación esté afianzada, acción ejecutiva para el cobro de los alquileres o rentas, requiriendo mandamiento de embargo sobre los bienes sujetos al privilegio concedido por este código al crédito del locador.

²Kiper, Claudio M., *Juicio Ejecutivo*, T. 1, Hammurabi, Buenos Aires, 2014, pág. 122.

pago se identifica con el concepto de canon, que como tal es inclusivo no solo del precio por el uso y goce, sino de todos los accesorios que asume el locatario con la misma dinámica obligacional.³

Lo relevante es que, si bien con la normativa anterior los tribunales aceptaban el reclamo de las prestaciones accesorias en la ejecución de alquileres, la reforma importa hoy que se pueda proceder sin necesidad de que el ejecutante acredite haber abonado la deuda previamente. En suma, si estas prestaciones accesorias se pactaron en el contrato integran hoy la “prestación dineraria a cargo del locatario” y, por ende, el titular del crédito tiene expresamente habilitada la vía ejecutiva del reclamo sin necesidad de demostrar que se abonaron previamente, tal como lo interpretaba la jurisprudencia mayoritaria antes de la reforma.

2. De la libertad de formas al establecimiento de la forma escrita para el contrato de locación de inmuebles

En el Código Civil de Vélez Sarsfield, el contrato de locación de inmuebles no tenía una forma predeterminada. Regía la libertad de formas en los términos del artículo 974 del cuerpo legal derogado. Incluso, de la redacción del artículo 1507 se desprendía la posibilidad de que el contrato no fuera escrito. A diferencia de lo que allí sucedía, el nuevo artículo 1188 del Código Civil y Comercial de la Nación establece como forma del contrato de locación de inmuebles la escrita.

Cabe preguntarse entonces si la nueva regulación incide de algún modo en el proceso de ejecución del crédito por alquileres.

Adelanto que, en los hechos, no se advertirá un impacto determinante en cuanto a la legitimación del titular del crédito para acudir a su reclamo coactivo por la vía judicial del proceso ejecutivo, pero la nueva exigencia sí podrá transformarse en un obstáculo en el desarrollo del trámite de preparación de la vía ejecutiva.

Es que tanto durante la vigencia del Código de Vélez, como bajo el nuevo marco legal, el hecho de que el contrato de locación de inmuebles se haya celebrado verbalmente no resulta óbice para la procedencia de la vía ejecutiva. Tanto el locador que acompaña a la demanda un contrato de locación escrito, como aquel que invoca la existencia de uno celebrado verbalmente, podrán acudir al proceso ejecutivo. El incumplimiento de la forma escrita en la celebración del contrato no aparejará su nulidad o ineficacia sino su imposibilidad de prueba, ya que la regla de la forma impuesta por la letra del nuevo código resulta ser *ad probationem*.

³Herrera – Caramelo – Picasso [dir.], Código Civil y Comercial de la Nación comentado, T. III, Infojus, Buenos Aires, 2015, págs. 596/597.

El requisito de forma escrita cobrará relevancia en el resultado del trámite de preparación de la vía ejecutiva previsto por los arts. 525, inc. 2° y 526 del Código Procesal. Cuando el contrato se encuentra plasmado en un instrumento privado, ante la comparecencia del demandado y desconocimiento de su condición de inquilino, quedará abierta la posibilidad de acudir al supuesto previsto por el art. 528 del Código Procesal, solicitando la designación de un perito para probar sumariamente en forma indubitada tal carácter. Si se invoca un contrato verbal, la citación previa al demandado se realizará a sabiendas de que su negativa constituirá un obstáculo insalvable para la acreditación de la existencia del contrato para la ejecución.⁴ Esta es la variación sustancial respecto del régimen anterior, en el que se podía acreditar la existencia del contrato sumariamente, lo que hoy, con la nueva redacción del artículo 1188 del CCyC, se encuentra vedado.

Así entonces, la reforma no afecta la legitimación activa del titular del crédito pero puede, por el contrario, gravitar profundamente en el resultado del trámite previo de preparación de la vía ejecutiva en caso de desconocimiento por el accionado.

⁴ Herrera – Caramelo – Picasso [dir.], op. cit., pág. 573; Highton – Areán [dir.], Código Civil y Comercial Comentado, T. 9, Hammurabi, Buenos Aires, 2008, págs. 526/531.