

Cobro Ejecutivo De Alquileres Morigeracion De Intereses

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Cobro ejecutivo de alquileres. Morigeración de intereses En el marco de un cobro ejecutivo de alquileres, se resuelve hacer lugar al recurso de apelación interpuesto y modificar la sentencia en lo que ha sido materia de agravios, debiendo computarse los intereses morigerados en una vez la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones de descuento a treinta días, para todo concepto y no acumulativo. En la Ciudad de Azul, a los 6 días del mes de Octubre de 2016 reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelaciones Departamental -Sala I- Doctores Esteban Louge Emiliozzi y Lucrecia Inés Comparato, encontrándose en uso de licencia el Dr. Ricardo César Bagú, para dictar sentencia en los autos caratulados: "CAIFANO DE PRESA ROSA GLADYS C/ BORGES EDUARDO ABEL ALEJANDRO Y OTRO/A S/COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES ", (Causa Nº 1-61226-2016), se procede a votar las cuestiones que seguidamente se enunciarán en el orden establecido en el sorteo oportunamente realizado (arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C.), a saber: Doctores COMPARATO - LOUGE EMILIOZZI .- Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: CUESTIONES 1ra.- ¿Es justa la sentencia de fs. 134/135? 2da.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTION: la Señora Jueza Doctora COMPARATO dijo: I.a) En lo que aquí trasciende a los fines recursivos corresponde decir, a modo de relación de los actos procesales que han tenido lugar en el presente trámite, que a fs. 32/35vta. se presenta la Sra. Rosa Gladys Caifano de Presa, actora de autos, con el patrocinio letrado del Dr. Juan Bautista Zambón, promoviendo un cobro ejecutivo de alquileres por un monto de PESOS VEINTICUATRO MIL (\$24000) con más intereses y costas, contra el Sr. Eduardo Abel Alejandro Borges, denunciando su domicilio constituido contractualmente como Azucena n° 48 de la ciudad de Tandil, y contra la persona jurídica CAN - MANRESA SA, con domicilio social y constituido en calle Rodríguez n° 333 de igual localidad.- En el relato de los hechos que contextualizan el reclamo, afirma la actora que en fecha 01.06.2012 suscribió con el Sr. Borges un contrato de locación con destino a vivienda por medio del cual dio en locación a aquel un inmueble ubicado en calle Las Heras n° 9 de la ciudad de Benito Juárez. La sociedad CAN -MANRESA SA se constituyó en el contrato como garante de las obligaciones asumidas por el locatario con carácter de fiador solidario y principal pagador, por lo que también contra ella se dirige la acción incoada. Se pone de manifiesto el valor mensual acordado entre los contratantes y se hace constar cuáles resultaron los períodos impagos por los que aquí se reclama. En lo que ahora importa a fin de conocer en el recurso en tratamiento, aduce la actora en su libelo postulatorio ¿Que se convino que la mora se produciría en forma automática por el mero transcurso del tiempo y sin necesidad de interpelación previa, pactándose que la tasa de intereses compensatorios se calcularía una vez y media la tasa activa del Banco de la Nación Argentina, en tanto que la tasa de intereses punitivos sería del dos por ciento mensual acumulativo (cláusula cuarta)?. Por último, solicita la traba de embargo sobre un bien de propiedad de la fiadora.- Entre la documentación que se acompaña con la demanda, se distingue a fs. 12/14 el contrato de locación que da pie al reclamo impetrado, con la certificación notarial de la firma del representante de la sociedad.- Radicada la causa en el Juzgado en lo Civil y Comercial n° 4 de la ciudad de Azul -fs. 35vta.- se da curso a la demanda, por lo que a fs. 36 se intima al ejecutado a que comparezca a manifestar en un plazo perentorio si es o ha sido locatario de la parte actora, y en tal caso, exhiba el último recibo -art. 523-. Cabe reseñar también que a fs. 67/68 la actora amplía su demanda, incorporando en la ejecución períodos devengados no contemplados en su primera presentación, así como también solicita la inclusión en el reclamo de la tasa municipal de servicio sanitario medido, que se encontraba a cargo del locatario conforme fuera pactado en el contrato. Adjunta certificado de informe de deuda.- Superadas ciertas cuestiones procesales que no cabe reseñar aquí suscitadas acerca del domicilio al que debía ser notificada la intimación dispuesta sólo debe mencionarse que este Tribunal resolvió en un pronunciamiento anterior en el marco de los presentes actuados que si las partes, por imperio del principio de la autonomía de la libertad, constituyen un domicilio en el marco de su convención para que rija al momento de ejecutar sus obligaciones, es en él donde deben ser practicadas las notificaciones del caso, cuando, en un supuesto como el de autos, el contrato plasmado en un instrumento privado cuenta con la firma del ejecutado certificada. En este caso, por el Sr. Secretario del juzgado de Paz letrado de la localidad de Benito Juárez.- E n tal entendimiento, finalmente a fs. 106/108 se practica la notificación ordenada, la que se diligencia bajo responsabilidad de la parte actora.- A fs. 110 el Dr. Zambón, hasta el momento patrocinante de ésta última, acompaña poder otorgado por su cliente ante escribano público -fs. 103/105-, presentándose a partir de allí como apoderado.- A fs. 111 se encuentra el auto por medio del cual el Sr. Juez de la instancia anterior, habida cuenta de que el coejecutado Sr. Borges no compareció al proceso, hace efectivo el apercibimiento del art. 524 del Código adjetivo y tiene por reconocido el documento base de

la acción. Asimismo, manda a librar contra los coejecutados mandamiento de intimación de pago y embargo por la suma reclamada de PESOS CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y UNO CON CENTAVOS SIETE (\$44171,07), con más la de PESOS VEINTIDOS MIL OCHENTA Y CINCO (\$22085) presupuestados para responder por intereses, costas y costos del juicio. De igual manera, en caso de dar resultado negativo la intimación de pago, emplaza a los coejecutados a oponer excepciones legítimas dentro del plazo de cinco días bajo apercibimiento de llevarse adelante la ejecución.- A fs. 127/128 obra mandamiento de intimación al coejecutado Sr. Borges, en tanto a fs. 129/130 se encuentra glosado el mandamiento de intimación a la sociedad CAN - MANRESA SA.- A fs. 133, el letrado apoderado de la actora solicita al iudex a quo que, no habiéndose opuesto excepciones, dicte sentencia. Ello tiene lugar a fs. 134/135, erigiéndose la misma en el pronunciamiento cuya virtualidad aparece cuestionada en el recurso en tratamiento. El Sr. Juez de la instancia de origen resuelve mandar a llevar adelante la ejecución contra los referidos coejecutados por la suma por la que fueran intimados y, en lo que aquí importa destacar, en materia de intereses, dispone ?Respecto del alquiler mensual impago se computarán intereses a partir de la fecha de la mora (la cual se produce los días 11 de cada mes, fecha desde que cada período de locación es debido conforme cláusula tercera del contrato) y hasta la fecha del efectivo pago, se aplicará en concepto de intereses la tasa pasiva del Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones de descuento a treinta días, sin capitalización. Ello en atención a la doctrina sentada por la Excma. Cámara Departamental que distingue las tasas de interés según la naturaleza civil y comercial de las obligaciones, y ante la falta de convención de partes?.- b) El pronunciamiento recién reseñado mereció una presentación del apoderado de la actora a fs. 136 y vta. en la que, en primer lugar se notifica del mismo, para dar lugar, acto seguido, a la interposición de un recurso de aclaratoria. Ello así por cuanto la sentencia dispone en lo que es materia de intereses de la deuda la aplicación de la tasa pasiva del Banco de la Provincia de Buenos Aires, atento a mediar falta de convención de las partes, lo que -aduce el letrado- constituiría una equivocación, toda vez que las partes habían acordado expresamente en la cláusula cuarta del contrato las tasas de intereses compensatorios y punitivos aplicables, y la capitalización de los mismos. Ante la posibilidad de que la aclaratoria sea desestimada, simultáneamente deduce recurso de apelación.- A fs. 137 el Sr. Juez resuelve, no obstante advertir que en el título que se ejecuta habían sido convenidos los intereses, que lo solicitado excede el marco de revisión que se prevé para el recurso de aclaratoria, por lo que no hace lugar al mismo, y concede la apelación.- Encontramos a fs. 138/139 los fundamentos que abastecen el recurso impetrado. Afirma el quejoso que lo resuelto por el Sr. Juez de grado en la sentencia resultaría conculcatorio del principio de congruencia -art. 34, inc. 4° del CPCC-, lo que se advertiría al confrontar lo pedido con lo finalmente resuelto. Afirma el profesional que en la pretensión se reclamaron los intereses, indicándose en la parte final del acápite III del escrito de demanda que en la cláusula 4ª del contrato celebrado se había pactado una tasa de intereses compensatorios equivalentes a una vez y media la tasa activa del Banco de la Nación Argentina y una tasa de intereses punitivos del dos por ciento mensual acumulativo. Hace notar que los ejecutados no opusieron excepciones contra ello, quedando los mismos sin ser cuestionados. Asimismo, aduce que el propio Magistrado del grado anterior reconoció la omisión en que incurriera al tiempo de resolver el recurso de aclaratoria -fs.137-. Entiende entonces que el anterior sentenciante se habría apartado del planteo fáctico del proceso, fundado en la errónea premisa de que los intereses no habían sido convenidos. Por todo ello, solicita a esta Alzada que establezca la concordancia entre la sentencia y lo acordado contractualmente, modificándose la tasa de interés y disponiéndose que la misma sea la convenida por los contratantes.- Conferido el traslado de los agravios formulados a fs. 140, los mismos no obtienen réplica de la contraria.- Por último, queda señalar que a fs. 147/149 luce glosada la cédula por medio de la cual se notifica en fecha 30.03.2016 al coejecutado Sr. Borges de la sentencia de trance y remate dictada. Asimismo, a fs. 150/151 se encuentra la cédula diligenciada en igual fecha al domicilio de la coejecutada CAN - MANRESA SA a idénticos fines que la anterior. Ello no obstante haberse hecho efectivo el apercibimiento de art. 41 del Código procesal respecto de ambos. No habiendo interpuesto recurso alguno los recién mentados, a fs. 152vta. se dispone la elevación de las presentes actuaciones.- c) Una vez arribados los autos a este Tribunal, a fs. 158 se resuelve dar tratamiento al recurso con la formalidad del Acuerdo por resultar definitiva la cuestión, practicándose a fs. 160 la desinsaculación de ley. Consecuentemente, corresponde sin más, dar tratamiento al recurso.- II) Dable es comenzar el análisis a que está llamado este Tribunal partiendo de las consideraciones que hace la doctrina acerca de la postulación de la demanda en este tipo de procesos.- Palacio, al referirse a los ?Requisitos de la pretensión ejecutiva?, da cuenta de que coinciden esencialmente con los que debe reunir toda pretensión procesal y en particular reunir los requisitos exigidos por el art. 330 del CPN (similar texto del código provincial), aunque la mención del título que corresponde acompañar exime al actor de la carga de relatar los hechos en que se funde (Derecho Procesal Civil, T° VII, pág. 338).- En el mismo sentido Podetti, señala que ?El ejercicio de la acción, requiere una demanda. En consecuencia y a falta de disposición específica debe aplicarse la genérica o sea la referente a la demanda en juicio ordinario, en cuanto no resulte lo contrario de las normas relativas al juicio ejecutivo, mas aún cuando el código exige dicha forma en lo pertinente al ejecutado que opone excepciones (art. 540 CPCC)? (en Tratado de las Ejecuciones actualizado por Guerrero Leconte, T VII-A- pág. 142).- En su inc.

3º, el citado art. 330, establece como contenido de la demanda ?la cosa demandada, designándola con toda exactitud?, asimismo el inc. 6º dice: ?la petición en términos claros y positivos?.- Con cita de Busso (Tº IV, pág. 317, nº 208), señala Fassi analizando el contenido de la demanda que ?la pretensión de intereses debe ser incluida en la demanda?. ?Se debe expresar desde cuándo se pretenden, la tasa exigida y si son solamente los compensatorios o también los punitivos? (Código Procesal Civil y Comercial comentado, Tº II, pág. 36 nº 1930). En el mismo sentido Fenochietto: ?Si la pretensión persigue la condena al pago de un suma de dinero, la demanda precisará la cantidad peticionada, y de añadirse intereses, desde qué momento, conforme qué tasa y el carácter compensatorio o punitivo de los mismos. Todo ello es imprescindible a fin de asegurar el principio contradictorio y de defensa de los derechos (art. 18 Const. Nacional)? (Código Procesal Civil y Comercial comentado, pág. 395) (conf. esta Sala, causas nº 56577 (SD) ?Credil SRL? del 07.08.2012; nº 60923 (SD) ?Banco Santander Rio SA? del 13.05.2016 y nº 60993, ?Indacochea...?, del 24.05.2016).- Como queda evidenciado supra con la reseña de los actos procesales desarrollados, la actora peticona al Juez que la ejecución incluya el pago de los intereses que fueran convenidos, designándolos de modo fehaciente (primer párrafo de fs. 34), en correlato con lo que surge del instrumento privado por medio del cual las partes contratan, y que obra glosado a fs. 12/13 -cláusula cuarta.- III) Ahora bien, el agravio del quejoso radica en lo que entiende una violación al principio de congruencia. La misma ha sido definida como ?la necesaria conformidad que debe existir entre la sentencia y las pretensiones deducidas en juicio?; de allí que ?toda sentencia debe versar sobre las cuestiones planteadas por los justiciables, recaer sobre el objeto reclamado y pronunciarse en función de la causa invocada? (Fenochietto, Carlos - Arazi, Roland ?Código...?, T. I, pág. 138). También se ha explicado que el proceso civil está gobernado por el principio dispositivo, de lo que se sigue que a las partes incumbe fijar el alcance y contenido de la pretensión y oposición, allegando los datos que conforman sus elementos (sujeto, causa y objeto). Esta actividad concurre a delimitar el thema decidendum, al que debe ajustarse el órgano judicial. La sujeción de marras se denomina congruencia, y cabe definirla como la conformidad que media entre la sentencia y la pretensión o pretensiones que constituyen el objeto del proceso, más la oposición u oposiciones en cuanto contornean ese objeto. Ese ?acople? que exige el principio de congruencia debe observarse respecto de la totalidad de los elementos definidores de la pretensión y oposición; es decir, la sentencia debe amoldarse de modo estricto a las personas, a la calidad de las partes que intervinieron en el proceso, al objeto del litigio y a la causa o vínculo puesto en discusión (Azpelicueta - Tessone ?La Alzada. Poderes y Deberes?, pág. 157 y sig.; esta Sala, causa nº 52.134, ?Banco de la Provincia de Buenos Aires?, del 12.11.2008.). En la misma orientación se pronunció en un precedente la Sala ?C? de la Cámara Nacional Civil, afirmando que ?El principio de congruencia que emerge de los arts. 34 inc. 4to. y 163 inc. 6 del CPCCN impone que la sentencia debe ajustarse a los términos en que quedara trabada la litis, según lo expuesto en los escritos de demanda y contestación y sus respectivas respuestas, estando vedado al juez resolver distinto o más allá de lo pedido. De lo contrario se afecta el principio constitucional de defensa en juicio.? (trib. cit., ?S., P.N. v D., O.L.?, del 09.08.2010, Lexis Nº 70067212, ver esta Sala, en causa nº 55697, ?Zarate...?, del 02.02.2012, primer voto de mi estimado colega Dr. Louge Emiliozzi).- IV) Bajo tales parámetros, y habiendo concluido que la actora adecuó su pretensión a los estrictos términos en que había sido celebrado el contrato, la sentencia de fs. 134/135 resulta palmariamente incongruente, toda vez que en ella se resuelve algo distinto a lo peticionado, en tanto se dispone una tasa de interés que debe ser aplicada ?ante la falta de convención de las partes?, cuando en rigor había mediado un expreso pacto respecto de la tasa que se aplicaría a los intereses compensatorios y a los punitivos que devengarían del eventual -hoy real- incumplimiento del contrato. Tal conclusión se ve robustecida con lo que el propio Magistrado del grado anterior expresa al momento de resolver la aclaratoria que fuera interpuesta en aquella sede ?No obstante advertir en este acto que en el título que se ejecuta se convinieron intereses...? -fs. 137.- Consecuentemente, corresponde revisar lo resuelto conforme seguidamente se analiza.- V) Es menester reparar en el pacto de intereses que celebran las partes en la cláusula cuarta del contrato de locación para vivienda celebrado. Allí, textualmente expresan ?La mora en el pago de los alquileres, se producirá de forma automática por el mero transcurso del tiempo y sin necesidad de interpelación ni gestión previa de ninguna naturaleza. Producida la mora, en concepto de interés compensatorio se tomará el equivalente a una vez y media que signifique la tasa activa del Banco de la Nación Argentina más el 2% de interés punitivo mensual acumulativo. No pudiendo ser inferior a 0,50% diario en concepto de intereses compensatorios, punitivos e indemnizatorios.?- Como digresión previa, cabe decir que los intereses compensatorios son ajenos -por su propia naturaleza y función económica- a los contratos de locación (esta Sala, en causa nº 55563, ?Giustiniani...?, del 03.11.2011), y que no puede soslayarse que esta cuestión no ha sido introducida al debate por las partes contendientes, ab initio y por el principio de congruencia podría ser un tema vedado de análisis de este Tribunal; ahora bien ello puede contradecirse a su vez con la facultad morigeradora de los intereses pactados. Más dicha disquisición no resulta necesario dilucidarlo en autos, desde que la solución que se propone al acuerdo implica el tratamiento de un interés por ?todo concepto?.- Dicho lo expuesto, sí es necesario ahora examinar el monto de los referidos intereses.- En numerosos precedentes, esta Sala tuvo ocasión de expresar que cuando exista convenio de partes en materia de intereses, cabe aplicar éste (conf. arts. 622 y 1197 del Cód. Civ.; art. 556 del Cód. Com.; art. 5 del

dec-ley 5965/63; conf. S.C.B.A. Ac. 95.758, sent. del 9-XII-2010; Cám. Civ. y Com. Sala 2 de La Plata, causa n° 80575, ?Carta Austral S.A....?, del 09.03.95; Base JUBA; esta Sala, causas n° 55.161, ?Banco Patagonia...?, del 15.07.11; n° 55.729, ?Carbonazzo...?, del 23.11.11; n° 56.390, ?Malcar S.R.L....?, del 05.06.12; n° 57.130, ?Banco...?, del 15.11.12; n° 59955, ?Banco...?, del 26.05.2015).- De esa manera seguimos el criterio de nuestro Superior Tribunal que sostiene que ?el art. 621 del Código Civil dispone que la obligación puede llevar intereses y son válidos los que se hubiesen convenido entre deudor y acreedor?. Ello así porque ?nuestro derecho admite, por regla, la aplicación de los intereses tanto compensatorios -también llamados lucrativos o retributivos- como moratorios o punitivos a la tasa que las partes hubieren acordado. Lo que implica, claro está, que si hubiese tasa pactada, debe aplicarse la convenida. Rige, entonces, el principio de la autonomía de la voluntad en materia de intereses, en virtud del cual las partes pueden pactar tales accesorios, como así también las tasas a aplicar en concepto de compensatorios y moratorios o punitivos (arts. 621, 622, 1197, C.C. y 565, Cód. de Comercio; conf. S.C.B.A. Ac. 95.758, sent. del 9-XII-2010; esta Sala, causa n° 55.161, ?Banco Patagonia...?, del 15.07.11) (el resaltado me pertenece).- Tal recepción normativa no implica desconocer que en caso de existir, por ejemplo, cláusulas sancionatorias por falta de cumplimiento del deudor, siempre queda en manos del órgano jurisdiccional la potestad de revisar el caso concreto cuando con ello se arribara a un resultado abusivo o a un ?resultado lesivo o irrazonable por aplicación de los principios generales contenidos en los arts. 953, 954, 1071 y concs. del Código Civil? (Rouillón, Rubén Dir., Alonso Daniel ob. cit. p. 1024).- Dicha facultad de reducción de tasas de interés excesivas o abusivas no significa ?que los tribunales se arroguen facultades a los fines de crear tasas que reemplacen a las pactadas libremente, estableciendo en abstracto y sin ponderar las circunstancias que presente cada crédito en discusión, alcuotas o topes máximos a los que deben reducirse los accesorios acordados por los contratantes? (conf. Rivera, Julio César, "Ejercicio del control de la tasa de interés", en Suplemento Especial de "La Ley", Intereses, julio de 2004, pág. 105 y ss.; Rouillon, Adolfo A.N. (dir.)-Alonso, Daniel F. (coord.), "Código de Comercio comentado y anotado", Ed. La Ley, Bs. As., 2005, t. 1, pág. 1019; Pizarro, Ramón D., "Tasa de interés y facultad morigeradora del tribunal", L.L.C., 2006, 147).- En sentido análogo se ha pronunciado la Corte Suprema de la Nación al descalificar por arbitrariedad la decisión de un tribunal de la instancia que dispuso la reducción de oficio de la tasa de interés establecida por las partes, con la sola mención de que era jurisprudencia de la Cámara fijarla en un porcentaje menor, sin aludir a los hechos de la causa ni a razones de orden jurídico que justificaran la solución propuesta (C.S.J.N., sent. de 20-XI-1986, in re "Paoletti c/Alfredo P. Lamas y otro", Fallos 308:2213 y 2214; v. asimismo, causa B.3130.XXXVIII, in re "Banco de la Provincia de Buenos Aires c/López, Ernesto F., sent. del 5-VIII-2003", Fallos 326:2533), en la cual por remisión al dictamen del Procurador General, el alto Tribunal revocó por arbitrario el pronunciamiento de grado que redujo, sin proporcionar explicaciones, el tipo de interés convenido a uno: el moratorio y a la tasa pasiva, suprimiendo el compensatorio, a la par que omitió considerar que en el caso se trataba de un mutuo otorgado por una entidad crediticia.- Es decir, tal como lo ha señalado esta Cámara en otras oportunidades, ?la posibilidad de revisar por excesivas las tasas libremente convenidas constituye una aplicación de instituciones también regladas por el derecho. Los jueces deben ejercer tales facultades con ajuste a la ley, estándoles vedado actuar como si pudiesen ellos fijar de modo rígido una tasa legal diversa a la convenida por las partes, contrariando de tal modo lo estatuido por los arts. 621, 622 del Código Civil y 565 del Código de Comercio...? (SCBA. causa C. 102.152, "Puig? del 18-05-11. y esta Sala, causa n° 55.161, ?Banco...?, del 15.07.11).- El criterio expuesto ha sido ratificado en el art. 771 del nuevo Código Civil y Comercial, donde se le reconoce al juez la facultad oficiosa de morigerar los intereses, pero sólo en los supuestos en que éstos excedan, sin justificación y de manera desproporcionada, el costo medio del dinero para el tipo de operación de que se trate y en el lugar donde se la celebró.- Específicamente, la norma indica que ?Los jueces pueden reducir los intereses cuando la tasa fijada o el resultado que provoque la capitalización de intereses excede, sin justificación y desproporcionadamente, el costo medio del dinero para deudores y operaciones similares en el lugar donde se contrajo la obligación?.- Lo novedoso que introduce la norma actual es la frase ?costo medio del dinero? (Gossis, Norberto D. ?El costo del dinero en el Código Civil y Comercial. Aplicación judicial de tasas de interés y pérdida de vigencia de la doctrina legal de la SCBA?. Pub. en LLBA 2016 (abril).- La disposición citada es relevante porque la facultad judicial queda definida en un contexto que trasciende toda subjetividad y define la razonabilidad de su ejercicio sobre la base de parámetros ciertos y objetivos. De esa manera, ?el CCyC concluye con la laxitud imperante hasta su sanción, la cual, al no relacionar la intervención del juzgador con datos concretos de la realidad económica, no sólo remitía a su visión personal -que siempre podía encontrar fundamento en conceptos abstractos o improbables-, sino que abría un abanico casi ilimitado de posibilidades interpretativas? (Drucaroff Aguiar, Alejandro. ?A propósito de la validez de los pactos de intereses en los contratos bancarios?, pub. en DJ 17/08/2016, 21).- Bajo tales parámetros y con las consideraciones antes expuestas, no puedo sino concluir que los intereses pactados arriban a un monto anual exorbitante. Máxime cuando la obligación instrumentada en el contrato no es de naturaleza comercial, sino que tiene por objeto la locación de una vivienda. Por todo lo cual, entiendo que en el sub lite se configuran los presupuestos habilitantes para que de oficio los llamados a fallar nos aboquemos a revisar las cláusulas en cuestión

(conf. arts. 767, 768, 769 y 770 del Cód. Civ. y Com.). Por ello, propongo al acuerdo hacer lugar al recurso interpuesto, propiciando la morigeración de los intereses, los que deberán ser fijados en el equivalente a una vez la tasa de interés activa que cobra el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones de descuento a treinta días, para todo concepto y no acumulativo. (esta Sala, en causas n° 54.018, ?Larios?, del 11.05.10; n° 55563, ?Giustiniani...?, ya citado; n°58481, ?Crespo...?, del 30.12.2013).- - Así lo voto.- El Señor Juez Doctor LOUGE EMILIOZZI adhirió al voto precedente por los mismos fundamentos.- A LA SEGUNDA CUESTION: la Señora Jueza Doctora COMPARATO dijo: Atento lo acordado al tratar la cuestión anterior, propongo al acuerdo: 1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto a fs. 136 y vta., y modificar la sentencia de fs. 134/135 en lo que ha sido materia de agravios, debiendo a su vez computarse los intereses morigerados en una vez la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones de descuento a treinta días, para todo concepto y no acumulativo; 2) Sin costas, por no haber mediado contradicción y atento al modo en que se originó la cuestión.- Así lo voto.- El Señor Juez Doctor LOUGE EMILIOZZI adhirió al voto precedente por los mismos fundamentos: Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente: SENTENCIA POR LO EXPUESTO, demás fundamentos del acuerdo y lo prescripto por los arts. 266 y 267 del CPCC, se RESUELVE: 1) Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto a fs. 136 y vta., y modificar la sentencia de fs. 134/135 en lo que ha sido materia de agravios, debiendo a su vez computarse los intereses morigerados en una vez la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones de descuento a treinta días, para todo concepto y no acumulativo; 2) Sin costas, por no haber mediado contradicción y atento al modo en que se originó la cuestión. Difiérase la regulación de los honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 del Decreto/Ley 8904/77). Notifíquese y Regístrese.- 012111E