

Contrato De Locacion Retencion Indebida Mora Clausula Penal Reduccion De La Pena

JURISPRUDENCIA

Contrato de locación. Retención indebida. Mora. Cláusula penal.

Reducción de la pena

En el marco de una demanda por daños y perjuicios derivados de un incumplimiento de un contrato de locación de inmueble, se acogen favorablemente los agravios de los accionantes, aumentando la cifra asentada por el juez de primera instancia como cláusula penal, pero modificada en cuanto a su monto originario por resultar excesivo lo pactado, por lo que se lo establece en el doble del alquiler.

En Buenos Aires, a 25 días del mes de abril del año 2016, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala ?H? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: ?López, Susana Beatriz y otro c/ Choikue S.A. y otro; s/ daños y perjuicios. Ordinario? y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, la Dra. Abreut de Begher dijo: I- Vienen los autos a este Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto por la actora contra la sentencia de fs. 117/121 que hizo lugar a la demanda por daños y perjuicios derivado de un incumplimiento de un contrato de locación de inmueble por la suma de \$ 223.539,45.- con más intereses y costas del juicio, contra Choikue S. A. y Omar Rolando Onsari. A fs.133 expresan agravios los coactores, quejándose de que el a quo no respetó en su decisorio los términos de la cláusula penal establecida en el contrato de locación que vinculaba a las partes, por lo que pide su modificación. Dicen que en la cláusula 14 del contrato se preestableció la cuantificación del daño para el caso del incumplimiento del locatario en la restitución del bien, y que se fijó una multa o cláusula penal equivalente al monto del alquiler triplicado para el supuesto de la retención indebida del inmueble; por lo que la fijación de la multa en la suma de \$ 44.000 (un total de \$ 220.000 para el rubro) implica una vulneración a su libertad de contratación de acuerdo a la forma en que se había efectuado. II- Ante todo debo señalar que el presente caso debe ser dilucidado bajo la normativa del Código Civil, conforme lo establece el art. 7 del Código Civil y Comercial, vigente desde el 1 de agosto del corriente, por haberse producido los efectos de la relación jurídica en análisis durante la vigencia de la anterior legislación. No obstante, cabe señalar que idéntico resultado se hubiera obtenido de aplicarse el Código nuevo. El juez de grado ponderó que se habían reclamado en el juicio ejecutivo los alquileres devengados pendientes de pago hasta el mes de diciembre de 2013, y que la retención indebida se encontraba configurada a partir del 6 de enero de 2014 ?cuando se le reclamó la devolución del inmueble- hasta el 5 junio de 2014, fecha en la cual recuperó la tenencia ?conf. juicio de desalojo-. Sobre este aspecto no hay controversia, sino que los apelantes centran su queja en el hecho de que el Magistrado fijó la cláusula penal por retención indebida en un mes de alquiler por periodo, es decir la suma de \$ 44.000 (que al multiplicarla por los 5 meses de retención arroja la suma de \$ 220.000), y no en tres veces el alquiler pactado según los términos del sinalagma jurídico. Es cierto que el a quo no justificó la morigeración de la cláusula penal, si es que entendió que la misma resultaba abusiva, pero lo central es que la dispuesta por el Magistrado resultaba ínfima si tenemos en consideración que es una cuantificación anticipada del daño ocasionado por el locatario al no haber devuelto la cosa en el término pactado (conf. cláusula 14 contrato de locación). Tanto en la doctrina como en la jurisprudencia se ha dicho que la posibilidad de pactar una cláusula penal deriva directamente del principio de que los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma (conf.art.1197 CC), y por ello, la modalidad pactada solo tendrá como límite ?la imaginación o la fantasía de sus creadores, sin otras restricciones que las amplísimas fronteras que a la autonomía de la voluntad ponen los principios ordenadores del Código Civil? (conf. Enrique Ruiz Vadillo, Algunas consideraciones sobre la cláusula penal, Rev. De Derecho Privado, Madrid, T LIX, pág.374; Kemelmajer de Calucci, La cláusula penal, Depalma, 1981, pág.18). Advierto que producida la mora del inquilino en su obligación de restituir éste, en principio, ya no debe alquileres, sino los daños y perjuicios; lo que no quita que pueda fijarse en el contrato conforme a la voluntad de las partes, una suma sustitutiva del valor locativo (más lo que ella puede contener de compulsoria), o tan solo una pena que juegue conectada a los alquileres que se sigan devengando por voluntad del acreedor no obstante la conclusión del vínculo locativo. En el Derecho moderno la cláusula penal es un instituto polivalente, porque tiene dos funciones principales: una función compulsiva o estimulativa, o de "pena obligacional" (Cárdenas Quirós, Estudios de Derecho Privado I, Lima, 1994, pág. 349, nota 1), mediante la cual proporciona un incentivo para la conducta debida por el deudor, esto es para el cumplimiento específico de su obligación (CNCivil, sala A, La Ley, 1997-B, 180; Sala B, La Ley 1991-B, 143); y una función indemnizatoria, mediante la cual fija de antemano el monto de los daños resarcibles para el caso de incumplimiento, sea este absoluto (cláusula penal compensatoria) o relativo (cláusula penal moratoria) ?conf. Alterini, Atilio Aníbal, ?La cláusula penal flexible?, La Ley 2009-B, 1119-. La aplicación de las sanciones que contemplan en general las cláusulas penales exigen el cumplimiento de tres requisitos: a) el incumplimiento de una obligación: b) la imputabilidad y c) la mora

del deudor (oncf. Compagnucci de Caso, Rubén H, "Incumplimiento del deudor y cláusula penal", LL 1994-E-622), aspectos que, como se ha indicado en los párrafos precedentes han sido cumplidos. La convención accesoria por la cual se asume el compromiso de satisfacer cierta prestación si no se cumple lo debido o se hace tardía o irregularmente, constituye una modificación del derecho común, para reforzar las consecuencias que se derivan del incumplimiento, en la doble función conminatoria (compulsar a los deudores a cumplir con lo acordado ante la amenaza de satisfacer una amenaza más gravosa) e indemnizatoria (constituye un medio de fijar por anticipado los daños y perjuicios que deben pagarse en caso de incumplimiento), que conforme al criterio dominante corresponde otorgar a la cláusula penal. No obstante, el legislador ha facultado al juez a morigerar los efectos de una cláusula penal cuando su monto fuera desproporcionado con el valor de la pretensión principal (art. 656 Cód. Civil). III- Para comprobar si se ha producido o no la desproporción a que alude este artículo se debe apreciar si existe correspondencia con el verdadero menoscabo patrimonial padecido por el acreedor y si se guarda un equilibrio justo entre la importancia de la pena estipulada y el reproche que suscita la conducta del deudor, circunstancia que habrá de ser analizada prudentemente por el magistrado en cada caso en particular, siendo procedente la reducción cuando la situación derivada de su mantenimiento resulte incompatible con la directiva del art. 1071 del Cód. Civil. Debe recordarse que en 1968 la ley 17.711 (Adla, XXVIII-B, 1810) agregó este párrafo al art. 656 del Cód. Civil: "Los jueces podrán, sin embargo, reducir las penas cuando (por) su monto desproporcionado con la gravedad de la falta que sancionan, habida cuenta del valor de las prestaciones y demás circunstancias del caso, configuran un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor". En este sentido se ha señalado que "el nuevo texto del art. 656 del Cód. Civil (ley 17.711) autoriza a los jueces a reducir las penas aun de oficio, cuando su monto, desproporcionado con la gravedad de la falta, traduzca un aprovechamiento abusivo de parte del acreedor; ello es así en tanto la cláusula penal lesione la regla moral y el sentimiento de justicia, afectando principios fundamentales de nuestro ordenamiento jurídico como son los que informan los arts. 953, 954, 1069, 1071 y cc. Del Cód. Civil (esta Sala, "Sigal, Laura y otro c. Santacruz Arévalo Faustino N. y otro", DJ 2004-3, 971, del 25/08/2004; ídem, in re "González, Rosa y otro c/ Ramos Eduardo Alberto s/ escrituración", Expte. 32.622/2007, Juzgado 45, R. 572.605, del 03/08/2011.). La lectura del contrato de locación originario permite ver la dimensión de la cláusula penal pactada. Dice la cláusula 14 que "Vencido el plazo contractual o incumplida por el locatario en todo en parte una obligación principal y/o accesoria la sanción es el desalojo inmediato, y no restituído el bien, el inquilino abonará el alquiler pero triplicado en su monto como justo valor indemnizatorio y cláusula penal o multa que se compone con la retención indebida. A todo evento se aclara que las locadoras a su solo criterio podrá reclamar otro valor indemnizatorio al aquí pactado si considerasen mayor el daño y perjuicio económico sufrido por la pérdida de la libre disponibilidad del inmueble?". Su prórroga datada el 8 de mayo de 2013 mantuvo la vigencia del resto de los términos contractuales, aún cuando varió su precio al elevar a la suma de \$ 44.000 el canon locativo mensual. De acuerdo a los términos contractuales fácil es colegir que la cláusula penal mensual tenía a esa fecha un valor de \$ 132.000, y que el juez de grado la redujo a la suma de \$ 44.000. IV- Es central entender que las partes convinieron el pago del triple del monto del valor locativo mensual en concepto de retención indebida; y sobre tal aspecto opino que ese guarismo resulta a todas luces excesivo, por lo que debe ser reducido a su justo límite (conf. Alterini, Atilio, "La cláusula penal flexible", La Ley 2009-B, pág.1128; Pizarro, Ramón y Vallespinos, Carlos, Instituciones de Derecho Privado. Obligaciones, Hammurabi, Buenos Aires, 1999, T 3, pág.81; Cazeaux-Trigo Represas, Derecho de las Obligaciones, 3era.ed., 1987, T 1, pág.394). Ya la empresa accionada en su responde había peticionado la nulidad de las cláusulas abusivas (conf. cláusula 14 y 26 del contrato de locación), o en su caso, su morigeración; inclusive había ofrecido como prueba pericial la de tasador para que determinara el valor locativo del bien al tiempo de la restitución en mayo de 2014, y que frente a la oposición actora, el Magistrado desechó la prueba (fs.82). Es evidente que el demandado pretendió suministrar los elementos probatorios para acreditar el carácter excesivo, y que ello le fue impedido. Desde la perspectiva expuesta, y frente a los agravios de la parte actora y los argumentos de la accionada brindados en su escrito de contestación de la demanda, considero que el planteo de los actores debe ser acogido parcialmente, sin perjuicio de disponerse una reducción de la cláusula penal, la que se fija en el doble del alquiler mensual pactado, ello es la suma de \$ 88.000 por cada periodo locativo, lo que hace la cifra final de \$ 440.000 (vgr. \$88.000 por 5 meses). V- A esta altura del desarrollo argumental, considero pertinente dejar sentado que la aplicación de la nueva legislación no hubiera cambiado el resultado de la decisión, conforme resulta de la redacción de los arts.790, art.791,793 y 794 Código Civil y Comercial. En efecto, también en el nuevo Código se encuentra permitida la facultad judicial morigeradora de la cláusula penal cuando su monto resulta desproporcionado con la gravedad de la falta que se sanciona, habida cuenta del valor de las prestaciones y las demás circunstancias del caso, que derivan en un aprovechamiento abusivo de la situación del deudor (conf. art.794, y art.10 CCC; Alterini, Jorge, Código Civil y Comercial. Tratado exegético, La Ley, 2015, T 4, pág. 255; Curá, José Maria, Código Civil y Comercial de la Nación comentado, La Ley, 2015, T II, pág. 780). Si el valor del canon locativo pactado en la prórroga contractual fue de \$ 44.000, llevar la cláusula penal a la suma mensual de \$ 132.000 aparece a criterio de la suscripta como irrazonable y desproporcionado. V- En

resumen, corresponde acoger favorablemente los agravios de los accionantes, aumentando la cifra asentada por el juez como cláusula penal, pero modificada en cuanto a su monto originario por resultar excesiva la pactada, por lo que se la establece en el doble del alquiler (\$88.000) por cada periodo locativo, lo que representa la cifra final de \$ 440.000. Las costas de Alzada se imponen a los accionados (conf. art.68 CPCC), lo que así, propongo al Acuerdo de Sala de mis distinguidos colegas. El Dr. Fajre y el Dr. Kiper, por las consideraciones expuestas por la Dra. Abreut de Begher, adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper.

Buenos Aires, de abril de 2016. Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: modificar la sentencia y establecer la cláusula penal en el doble del alquiler (\$88.000) por cada periodo locativo, lo que representa la cifra final de \$ 440.000, costas de Alzada a los accionados (conf. art.68 CPCC). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, archívese. FDO. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper.

Correlaciones: CÓDIGO CIVIL DE LA NACIÓN CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN - LIBRO TERCERO - TÍTULO I - CAPÍTULO 3 - SECCIÓN 5ª Obligaciones con cláusula penal y sanciones conminatorias (arts. 790 a 804) Brea Cedeño, Nelson Alberto c/Villazuela, Esther s/escrituración - ordinario - Cám. Nac. Civ. - Sala K - 31/05/2011 Hersalis, Marcelo J.y Zarria, Matías J. A.: La "cláusula penal" como instituto renovado en la reforma de Código unificado - XXIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil - Erreius on line - setiembre/2013

007289E