

Fijacion Y O Cobro De Valor Locativo

JURISPRUDENCIA

Fijación y/o cobro de valor locativo

En el marco de un juicio

por fijación y/o cobro de valor locativo, se confirma la sentencia que hizo lugar a la acción interpuesta. En Buenos Aires, a los 11 días del mes de abril de 2018, 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 caratulados: "Librería Huemul S.A. c/ Rego, Antonio y otro s/ fijación y/o cobro de valor locativo", y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, el Dr. Kiper dijo: Contra la sentencia de primera instancia (fs. 223/227), que hizo lugar a la acción de fijación y cobro de valor locativo interpuesta por Librería Huemul S.A. respecto de Antonio Rego y Mariana Mercedes Rembado interpone recurso de apelación la parte demandada quien, por los motivos que expone en su presentación de fs. 239/240, intenta obtener la modificación de lo decidido. A fs. 242/244 fueron contestados dichos argumentos, encontrándose los autos en condiciones de dictar un pronunciamiento de carácter definitivo. En el fallo recurrido se estableció que Antonio Rego y Mariana Mercedes Rembado deben abonarle al actor, desde la fecha de constitución en mora (octubre del 2012); y hasta la fecha de interposición de la demanda (abril del 2016), un alquiler por estar usando, con exclusividad, un inmueble sito en la calle Beruti n° ... de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Se fijó el monto total adeudado en \$132.000, suma a la que tienen que adicionarse intereses. La demandada no se agravia de la procedencia de acción. No obstante, se queja de que se haya dispuesto el pago del canon por períodos no solicitados en la demanda. Dice, más precisamente, que la actora reclamó por el tiempo transcurrido entre octubre del 2012 y abril del 2016 y que, a pesar de eso, en el fallo se estableció el pago hasta octubre del 2016. También pide que se reduzcan los intereses. Con respecto a lo expuesto en torno a que el período por el cual se fijó el canon ya referí que mi colega de primera instancia estableció, justamente, que se abone el tiempo transcurrido entre octubre del 2012 y abril del 2016. Entonces no corresponde decir nada más sobre este punto puesto que el agravio contiene un error. Resta analizar los intereses. Se determinó que las sumas por las que prospera la condena devenguen intereses desde el 5 de cada período mensual y hasta el momento del efectivo pago conforme la tasa activa. Esta Sala acepta la aplicación de la tasa activa en virtud de la jurisprudencia plenaria obligatoria. No obstante, el asunto merece algunas reflexiones adicionales. Dispone el art. 768 del Código Civil y Comercial que: "Intereses moratorios. A partir de su mora el deudor debe los intereses correspondientes. La tasa se determina: a) por lo que acuerden las partes; b) por lo que dispongan las leyes especiales; c) en subsidio, por tasas que se fijen según las reglamentaciones del Banco Central?". En el caso, hay que tener en cuenta que no se trata del pago de los alquileres atrasados fijados contractualmente por las partes, no hay una tasa acordada, ni tampoco una establecida por las leyes especiales. Por ende, solo resta acudir a tasas fijadas en alguna reglamentación del Banco Central. Por otro lado, el art. 771 prevé que el juez debe valorar "el costo medio del dinero para deudores y operaciones similares en el lugar donde se contrajo la obligación?". Esto significa, en lo que aquí interesa, que la propietaria del inmueble se ha visto privado del capital al que tiene derecho, y que entonces se debe evaluar cuánto le hubiera costado el dinero si lo hubiera buscado en el mercado. Pero, además, la tasa debe ser importante, para evitar la indeseable consecuencia de que el deudor moroso especule o se vea beneficiado por la demora del litigio, en desmedro de la víctima. Es sabido que la fijación judicial de intereses para las deudas en mora procura resarcir al acreedor por la demora en percibir su crédito y castigar al incumplidor, quien se apartó de los términos de la obligación asumida en origen. La jurisprudencia ha resaltado el contenido disvalioso del incumplimiento y la necesidad de desalentarlo, conceptos que conviene recordar y tener presentes (véanse consideraciones de la mayoría en el caso "Samudio?"). El orden jurídico requiere, como pauta general de conducta, que toda persona cumpla con las obligaciones que legítimamente asume o le impone la ley y así lo ratifican las normas del CCCN. Cuando se asigna a las deudas en mora una tasa menor a la que abonan -con arreglo a la ley, los reglamentos en vigencia y los pactos válidos- las personas que cumplen sus obligaciones con regularidad, se desplazan las consecuencias ya apuntadas de la morosidad hacia la sociedad y, en paralelo, se beneficia a los incumplidores. Lo dicho no obsta en absoluto a la garantía de los derechos del deudor, en particular cuando, en su calidad de consumidor, se haya visto sometido a abusos que las normas protectoras imponen reparar. Son cuestiones distintas que pueden tratarse de manera independiente (Drucaroff Aguiar, Alejandro, "Los intereses en los contratos bancarios y el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación?", RCCyC 2015 -agosto-, 162). Esta Sala viene aplicando desde hace tiempo la tasa activa de interés, ya sea por aplicación del fallo plenario obligatorio, ya por considerar que no había motivos para cambiarla por una tasa pasiva. Sin embargo, un nuevo examen de la cuestión permite advertir que la tasa activa que aplica este tribunal no compensa al acreedor, para quien el costo del dinero es mucho más alto. Parece entonces que una tasa adecuada para estos casos sería la que surja de aplicar dos veces la tasa activa, pues su resultado refleja el costo del dinero en el mercado para muchos usuarios. No

puede dejar de mencionarse que el artículo 16° de la ley 25.065, de Tarjetas de Crédito, prevé que "el límite de los intereses compensatorios o financieros que el emisor aplique al titular no podrá superar en más del 25%" a la tasa que aplique a las operaciones de préstamos personales en moneda corriente para clientes. Este límite, que fue convalidado por la Corte Suprema (?Proconsumer c. Banco Itaú Buen Ayre S.A. s/ sumarísimo, del 17/05/2016, LA LEY 2016-D, 159) al no intervenir en el caso resuelto por la sala C de la Cámara Nacional en lo Comercial (fallo del 20/04/2012, publicado en el mismo lugar), es mayor -por el momento- a la tasa que en esta decisión se establece. Sin perjuicio de ser este mi criterio, toda vez que se han expresado agravios únicamente a fin de reducir la tasa de interés, propicio la confirmación de este punto. En suma, por las razones antedichas, y si mi voto fuere compartido, propongo al Acuerdo que se confirme la sentencia en todas las cuestiones que decide y que fueron materia de agravios. Con costas de la presente instancia a los demandados vencidos (conf. art. 68 y concordantes del Código Procesal). La Dra. Abreut de Begher dijo: Adhiero a las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper en su voto, proponiendo la solución allí indicada. El Dr. José Benito Fajre dijo: Adhiero a las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper en su voto, proponiendo la solución allí indicada. Con lo que se dio por finalizado el acto, firmando los señores Jueces por ante mí de lo que doy fe.- Fdo.: José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.- Buenos Aires, 11 de abril de 2018.- Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente, por unanimidad, el Tribunal decide confirmar la sentencia en todas las cuestiones que decide y que fueron materia de agravios. Con costas de la presente instancia a los demandados vencidos (conf. art. 68 y concordantes del Código Procesal). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y oportunamente, devuélvase.- Fdo.: José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.- 027726E