

Ejecucion De Alquileres Morigeracion De Intereses Tasa De Interes Facultad Del Juez

JURISPRUDENCIA

Ejecución de alquileres. Morigeración de intereses. Tasa de interés.

Facultad del juez Se hace lugar al recurso de apelación interpuesto por el apelante, y se admite la aplicación de la tasa de interés pactada en el contrato de locación del 30% anual. Para decidir así, el tribunal dijo que teniendo en cuenta que en el caso se trata de obligaciones en pesos derivadas de un contrato de locación, de acuerdo con la variación de las pautas económicas ocurridas en los últimos años, resultaba prudente y razonable que los intereses aplicables en obligaciones de este tipo no superen la tasa máxima del 32% anual por todo concepto, sin capitalizar. Buenos Aires, 18 de julio de 2019.- VISTOS Y CONSIDERANDO: I.- Vienen las presentes actuaciones para su conocimiento en virtud de la apelación interpuesta por el apoderado de la ejecutante contra la resolución de fs. 173 en cuanto estableció la tasa de interés del 24 % anual como máxima a aplicar en el caso (conf. memorial de fs. 179/180 respondido a fs. 188/189). II.- Como primera medida se impone aclarar que no se atenderá la postura con la que insiste la ejecutada al contestar el memorial, en procura de que se deniegue el recurso por la forma en que fue interpuesto. Más allá del error cometido en cuanto a la mención a ?honorarios? (en lugar de intereses), con la lectura del escrito presentado por el apoderado de la actora a fs. 174 queda claro que la apelación fue interpuesta contra ?...la providencia dictada el pasado 26.10.18, por causar gravamen irreparable a esta parte...?. En el expediente no consta ninguna regulación de honorarios y el único acto adoptado en la fecha indicada se trata de la decisión que fija el límite máximo de los accesorios. De modo que no podían existir dudas en cuanto a que la intención del recurrente fue apelar la providencia de fs. 173, tal como lo aclaró a fs. 176, y el defecto apuntado carece de entidad para cercenar la facultad de la que hizo uso en ejercicio de su derecho defensa de rango constitucional. Máxime que la referencia al agravio irreparable tampoco se condice con una apelación por honorarios, ya que debería haber indicado en tal supuesto el sentido (por altos o bajos) del recurso. III.- En cuanto a la cuestión motivo de apelación, cabe recordar que en el supuesto de intereses convenidos no resulta viable admitir tasas exorbitantes, que contengan expectativas desmesuradas o desvinculadas de la modalidad de contratación y al respecto se advierte que si bien la usura no está descalificada en nuestro ordenamiento jurídico en forma expresa, sí lo está por aplicación de los dispositivos que conciernen a la causa o al objeto del negocio jurídico (cfr. Casiello, en ?Código Civil ...?, Bueres, A.-Highton, E. T. II-A- pág. 472, Ed. Hammurabi). Tales dispositivos, actualmente receptados en los arts. 12, 279, 794, 958 y 1004 del Código Civil y Comercial de la Nación, y de modo expreso en el art. 771 (arts. 21, 656, 953 y 1071 del Código Civil), brindan la facultad a los magistrados de morigerar los intereses pactados en cuanto violen la moral y las buenas costumbres por resultar excesivos (cfr. Busso, E. en ?Código Civil ...?, T. IV, com. al art. 622 n° 173, pág. 288). Esta facultad no se circunscribe sólo a los intereses retributivos o compensatorios sino que se extiende también a los intereses estipulados en calidad de moratorios pactados, los que encuadran o bien en las previsiones de una cláusula penal moratoria o en el concepto del interés punitivo en tanto atienden a una doble finalidad. Por un lado, establecer de antemano a cuánto va a elevarse o cotizarse el perjuicio derivado del incumplimiento y por otro, a operar a manera de compulsión directa a fin de constreñir al deudor. En tales condiciones, debe procurarse un adecuado equilibrio que tienda a resarcir al acreedor y a la vez evitar un crecimiento excesivo de la obligación, como también ser útil a los efectos de sancionar el incumplimiento imputable al deudor (cfr. Esta Sala ?G?, r. 620.610 del 15/5/2013 y 20630/2013/CA1 del 24/6/2014, entre muchos otros). De acuerdo con ello, conforme las pautas legales apuntadas, por aplicación de la regla moral que en ellas prevalece y teniendo en cuenta que en el caso se trata de obligaciones en pesos derivadas de un contrato de locación, de acuerdo con la variación de las pautas económicas ocurridas en los últimos años, la mayoría de los integrantes de la sala estiman prudente y razonable que los intereses aplicables en obligaciones de este tipo no superen la tasa máxima del 32% anual por todo concepto, sin capitalizar (cfr. esta Sala ?G?, Expte. n° 72.158/2014/CA1 del 08/06/2018, Expte. n° 56.368/2016/CA1 del 08/06/2018; entre otros). De modo que en la especie cabe admitir la tasa reclamada por el pretendiente del 30% anual, a la que limitó voluntariamente la acordada en la cláusula 4ta. del contrato de locación (0,5% diario), en tanto dicho porcentual marca el límite objetivo de la pretensión y no sería posible admitir uno mayor sin afectar el principio de congruencia y las garantías constitucionales en cuyo resguardo ha sido instituido (arts. 34, inc. 4, 163, inc. 6, CPCCN; CSJN Fallos: 327:1607, del dictamen de la Procuración General al que remitió la Corte Suprema; CNCiv., esta Sala ?G?, in re ?Sollazo Hnos. c/M.C.B.A.?, reg. en J.A. 1986-I-505/9, consid. 5° y sus citas). Con tales alcances se habrá de oír el agravio y modificar la decisión de grado. Por lo expuesto, el Tribunal por mayoría RESUELVE: 1.-) Modificar la decisión de fs. 173 y, en su mérito, establecer que los intereses aplicables en la especie no podrán superar la tasa del treinta ciento (30%) anual, por todo concepto y sin capitalizar. 2.-) Las costas de alzada se imponen en el orden causado en razón de

la naturaleza de la cuestión debatida y por no existir criterio jurisprudencial uniforme al respecto (arts. 68, 2do. párr., y 69 CPCCN). 3.-) Regístrese, notifíquese a las partes por secretaría en sus domicilios electrónicos (Ley 26.685 y Acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN), cúmplase con la Acordada 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y devuélvase.- Carlos A. Bellucci Gastón M. Polo Olivera (en disidencia) Carlos A. Carranza Casares Disidencia del Dr. Polo Olivera: En relación con la tasa de interés aplicable en créditos como el que aquí se trata, he establecido en mi anterior función como Juez de Primera Instancia que debía respetarse la tasa pactada, en la medida que no supere la tasa activa que aplica el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento (préstamos), comprendiendo ese tope tanto los intereses moratorios o punitivos previstos. Ello en la inteligencia, desde mi punto de vista, que la tasa de interés activa que aplica el Banco de la Nación Argentina desde la fecha del hecho hasta su efectivo pago, resulta una pauta adecuada para la liquidación de accesorios, pues importa ajustar esa ratio a una referencia bancaria, y por tanto, acorde al costo del dinero en el mercado financiero. El plus que se agrega pretende comprender a los intereses punitivos previstos convencionalmente. Las alzas y bajas de la tasa de interés en una economía de mercado, con cierta regulación de política monetaria del Banco Central de la República Argentina, traduce el precio del dinero mediante el curso del tiempo, y además contiene implícita una actualización frente a los efectos perniciosos de la inflación, flagelo endémico de la economía argentina. Estimo que el temperamento que aquí sostengo consulta adecuadamente no sólo aquello que las partes consideraron y aceptaron al momento de contratar, sino también las eventuales fluctuaciones que el costo del dinero (vgr. la tasa de interés) ha sufrido y sufre en nuestro país a lo largo del tiempo (arg. cciv 621, 622 y cc. y CCCN 767, 768, 769 y 771 y cc), sin permitir un resultado excesivo en función del límite referido supra. Gastón M. Polo Olivera

040795E