

Ejecucion De Alquileres Tasa De Interes Clausula Penal Morigeracion Judicial

JURISPRUDENCIA

Ejecución de alquileres. Tasa de interés. Cláusula penal.

Morigeración judicial Se confirma la resolución por medio de la cual se estableció la tasa de interés por todo concepto en el 36% anual para una ejecución de alquileres, al no mediar agravio al respecto. Sin embargo, se morigera el monto de la cláusula penal pactada, al concluirse que la pactada implicaba una cantidad elevada respecto al valor locativo mensual real al momento de la mora en la restitución, por lo que se juzgó adecuado ajustar la cláusula al doble del alquiler por aplicación de los artículos 279 y 794 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Buenos Aires, 17 de septiembre de 2019.-DG Y VISTOS:

CONSIDERANDO: I.- Estos autos fueron elevados al Tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto contra la resolución de fs. 81 por medio de la cual se estableció la tasa de interés por todo concepto en el 36% anual. El memorial se encuentra agregado a fs. 84/85. II.- Los intereses estipulados no se vinculan con el poder adquisitivo del alquiler, sino que -dada su caracterización- tienen una doble finalidad, esto es, importan una liquidación convencional por anticipado de los daños y perjuicios que el incumplimiento del pago del alquiler le ha causado a la acreedora y también procuran compeler al deudor a satisfacer dicha prestación (conf.: Alberto J. Bueres - Elena I. Highton, ?Código Civil...?, t. 2-A, págs. 469 y 542 y sus citas). En supuestos como el ?sub examine?, resultaría prudente aplicar -a los efectos de no violentar la norma moral establecida en los arts. 12, 279 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación- teniendo en consideración la naturaleza de la relación jurídica objeto de la causa, una tasa equivalente al 24% anual por todo concepto, que esta Sala ha considerado como justa y adecuada a las actuales condiciones de mercado para supuestos de relaciones locativas inmobiliarias, pero dado que se encuentra únicamente apelado por la parte ejecutante es que deberá confirmarse el pronunciamiento atacado (CNCiv., esta Sala del 11/03/15, R. 70.127/13 y expte. 19.821/15 ?Taruka S.R.L. c/Martínez, Mirtha Elizabeth y otro s/ejecución de alquileres? del 22/12/16). III.- Se agravia el apelante por cuanto la señora juez a-quo omitió expedirse en relación a la cláusula penal pactada en la cláusula décimo segunda del contrato de locación (ver fs. 4/6). En lo relativo a la cláusula penal ha de señalarse que la norma contenida en el segundo párrafo del artículo 794 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que los jueces pueden reducir las penas cuando su monto desproporcionado con la gravedad de la falta que sancionan, habida cuenta el valor de las prestaciones y demás circunstancias del caso, configuren un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor. Esta Sala ya ha tenido oportunidad de señalar a la luz del Código Civil que se trata de una facultad moderadora que puede ejercitarse cuando se violan aquellos principios vitales que informan los arts. 953, 954, 1069, 1071 y concordantes del Código Civil, cada vez que la aplicación de la pena conduzca a resultados lesivos a la regla moral y al sentido de justicia. Y es evidente que esa facultad acordada importa aceptar que el principio de la autonomía de la voluntad no es absoluto, principio este admitido en numerosas normas del ordenamiento jurídico. Consecuencia de ello es que la inmutabilidad de la cláusula penal cede cuando se afectan principios superiores y en la medida necesaria para restablecerlos (conf.: C.N.Civ., Sala ?E?, L. 79.513 del 27/12/90). Es indudable que esta facultad -que debe ser ejercida en forma excepcional y con suma prudencia- debe abrirse en la especie para atemperar la excesivamente onerosa penalidad convenida. En esa línea de pensamiento, debe destacarse que el análisis acerca de la exorbitancia del monto de la pena se encuentra librado al prudente arbitrio judicial, desde que la ley brinda al magistrado la posibilidad de estudiar cada supuesto particular con amplitud de criterio. Está fuera de discusión, entonces, la facultad de los jueces para reducir las penas cuando su monto resulta desproporcionado con relación a la gravedad de la falta que sanciona. El monto del alquiler mensual por el inmueble objeto de este proceso fue pactado en \$ 10.650, y la multa establecida en la cláusula décimo segunda en el 20% del monto del último período mensual del alquiler -asciende a la suma de \$ 2.130 diarios-, totalizando ambos valores arroja un importe de \$ 74.550 por mes entre ambos rubros. En el caso, debe deducirse que el perjuicio que en principio pudo sufrir el locador es el no cobro oportuno de los alquileres o valores locativos pactados y la imposibilidad de volver a arrendar la propiedad durante el tiempo que el deudor retuvo la tenencia de la cosa alquilada; y como consecuencia de esto último, se vio privado de percibir el alquiler cuyo monto estaría determinado por el pertinente mercado (conf.: esta sala, R. 626.401, ?Parodi, María Lilia c/Di Tullio de Brandani, María Teresa y otro s/daños y perjuicios s/ejecución de alquileres?, del 24/09/13) Esta sala ya ha tenido oportunidad de admitir la cláusula penal hasta el doble del arriendo (conf.: L.155.289 del 23/3/95; L.141.331 del 18/8/94 y sus citas; R.190.173 del 18/4/96; C.N.Civ., Sala ?G?, 29/6/90, E.D., 140-364). La penalidad de autos implica una cantidad elevada respecto al valor locativo mensual real al momento de la mora en la restitución, por lo que este Tribunal considera ajustar la cláusula al doble del alquiler, por aplicación de los arts. 279 y 794 del Código Civil y Comercial de la Nación. En su mérito, SE RESUELVE: confirmar la resolución recurrida en cuanto a la tasa de interés aplicable y modificarla en cuanto a la cláusula penal que se ajusta al doble del alquiler de conformidad

a lo dispuesto en considerando III. Las costas de alzada se imponen por su orden atento a la naturaleza de la cuestión debatida (art. 68 del Código Procesal). Regístrese, notifíquese y devuélvase.- 18.- Fernando Posse Saguier 16.- José Luis Galmarini

17.- Eduardo A. Zannoni Cor relaciones Código Civil y Comercial de la Nación - Obligaciones con cláusula penal y sanciones conminatorias. Arts. 790 a 804 043262E