



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

25085/2014 KESSEL, VICTORIA NOEMI Y OTRO c/
MONZON, BEATRIZ Y OTRO s/EJECUCION DE ALQUILERES
Juz. 50 M.F.Z.

///nos Aires, junio de 2016.- MCK

Y VISTOS Y CONSIDERANDO:

I) Contra la resolución de fs. 115 que manda llevar adelante la ejecución hasta hacerse al acreedor íntegro pago de las sumas adeudadas en concepto de alquileres con más sus intereses siempre que los pactados no superen el 18% anual, se alza la actora Victoria Noemí Kessel a fs. 116.

Funda sus agravios a fs. 122/123, cuyo traslado no fue contestado.

II) Se queja la apelante de la tasa de interés fijada, que entiende se encuentra por debajo de la inflación y de la tasa activa judicial. Solicita se respete la tasa pactada entre las partes, tasa activa del Banco Nación más un punitorio de 3% mensual (disminuido unilateralmente en el escrito inicial).

Conviene recordar que los intereses estipulados en las obligaciones de dar sumas de dinero hacen las veces de una cláusula penal moratoria (v. Alterini ,A.A., Ameal, O.J. y López Cabanna, R.M., "Derecho de las Obligaciones Civiles y Comerciales", p. 296, nº 648 y 458, nº 1095), desde que operarán a manera de compulsión directa a fin de asegurar el cumplimiento del deudor.

En algunos supuestos, entre ellos el cobro de expensas y el de alquileres, se ha



entendido que no rigen idénticas pautas a las que se establecen al momento de juzgar la usura en otro tipo de créditos, criterio que se sustenta en el carácter compulsivo con que se determinan al celebrarse el contrato y de convenirse en el reglamento de copropiedad de éste.

Y si bien, en principio, las relaciones jurídicas de contenido patrimonial quedan sometidas en su regulación al principio de la autonomía de la voluntad, consagrada en el art. 1197 del Cód. Civil, y ahora por el art. 958 del Código Civil y Comercial de la Nación, ello es así en tanto no se agreda al orden público.

En este sentido, atendiendo a las directivas emergentes de los arts. 21, 656, 953 y 1071 del Código civil, concordantes con los arts. 10, 12, 279 y 794 del Código Civil y Comercial, esta Sala ha sostenido en reiteradas ocasiones que los magistrados tienen la facultad de morigerar de oficio los intereses pactados en cuanto violan la moral y las buenas costumbres por ser excesivos (v. Busso, Eduardo, "Código Civil Anotado", t. IV, com. art. 622, n° 173, p. 288; v. CNCiv. Sala C, R.176.728, del 7-9-995; id. R.190.481, del 21-3-996; id. R.189.588, del 12-3-996; íd. R.389.332 del 26-2-2004). Ello, autoriza la fijación judicial de las tasas respectivas dentro de sus justos límites, lo que en modo alguno importa violación al principio de congruencia.

Siguiendo estos lineamientos y haciendo uso de la facultad reductoria, se estableció para esta clase de procesos, después de ocurrida la emergencia económica, la aplicación de intereses de hasta el 30% anual por el retraso en el pago de





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA C

- 2 - KESSEL C/ MONZÓN

los alquileres, en el entendimiento de que dicha tasa es la que más se adecua a éste tipo de proceso en la actual coyuntura económica que vive el país.

En consecuencia, en estos términos habrá de admitirse la queja, con lo cual corresponderá aplicar los intereses pactados, siempre que los mismos no superen el tope del 30% anual.

III) Por todo ello, SE RESUELVE: Modificar la tasa de interés establecida en la instancia de grado en el sentido de que corresponde aplicar la pactada en el contrato de locación, siempre que la misma no supere, por todo concepto, el 30% anual. Con costas de alza en el orden causado por no haber mediado oposición (art. 68 "in fine" del Cód. Procesal). Regístrese, notifíquese en los términos de la Acordada N°. 38/13 de la CSJN, publíquese y oportunamente, devuélvase. Se deja constancia que la vocalía n° 8 se encuentra vacante.

OMAR LUIS DÍAZ SOLIMINE

LUIS ALVAREZ JULIÁ

