



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

106879/2010

**MAGONZA EDUARDO NESTOR c/ CARRANZA MARIANO Y
OTRO s/EJECUCION DE ALQUILERES**

Buenos Aires,

de septiembre de 2015

Y VISTOS. CONSIDERANDO:

El pronunciamiento de fojas 240 mediante el cual se dispuso mandar llevar adelante la ejecución, y la corrección efectuada a fojas 242, es apelado por ambos litigantes, tal como surge de los recursos articulados a fojas 241 punto 3 por la parte ejecutante y a fojas 252 por la coejecutada Carnevale. Por su parte, ésta última recurrió también la aclaratoria dictada a fojas 242.

I.- Con respecto a los intereses a aplicar en orden al capital de condena -cuestión de la que ambas partes se agravian- en rigor, su determinación es esencialmente provisional y responde a fluctuantes condiciones de la economía del país que no permanecen estáticas, sino que con el transcurso del tiempo y a causa de diferentes variables, pueden mutar sensiblemente. De tal forma, los criterios establecidos por la jurisprudencia son susceptibles de revisión constante, ello para adaptarlos a las circunstancias económicas del momento.

Ahora bien, en lo que atañe a los intereses contractualmente estipulados, si bien los litigantes se encuentran en libertad de pactarlos, paralelamente se encuentra la facultad judicial de morigerarlos cuando resulten excesivos a criterio del sentenciante, toda vez que la libertad contractual sólo puede ser protegida mientras

no se atente contra los principios básicos del ordenamiento jurídico (art. 771 del Código Civil Comercial de la Nación, conf. ley 26-994).

Entonces, en pos de su determinación y en la tarea de ejercer este control jurisdiccional -además del abordaje del instituto mismo como hecho económico-jurídico- debe necesariamente efectuarse la ponderación de las circunstancias existentes en el momento en que las tasas han de analizarse, procurándose en dicha tarea hacer prevalecer, como parámetro, los principios de justicia y equidad.

Por lo demás, y en términos generales, “la justicia debe fijar en cada supuesto tasas adecuadas, que resarzan al acreedor por la no utilización de su dinero, pero ésta no es una cuestión que pueda ser decidida con independencia de las circunstancias de cada proceso y sin considerar quien deba pagarlas. Los intereses judiciales deben ser establecidos teniendo en cuenta a qué clase de relación jurídica se aplican, si el deudor es un consumidor, un trabajador o una empresa, si se trata de una empresa pequeña o una grande, de un crédito destinado al consumo o a la producción, con garantía o sin garantías” (Márquez. José E. “Prohibición de indexar e intereses”, Lexis-Nexis-JA, 2002-IV-1099).-

En tal tesitura, atendiendo a las pautas precedentemente señaladas, condiciones actuales del mercado y particularidades del caso, resulta prudente establecer los intereses en el 24% anual -receptándose con el alcance indicado las quejas de la parte actor- no sin antes aclarar que la interpretación que efectúa la ejecutada a fojas 258 punto 1) resulta errónea por cuanto la sentencia se ha limitado a establecer el 15% anual y no como interpreta el quejoso.

II.- En cuanto a que se ha dictado una sentencia que avala el anatocismo, sin perjuicio de señalar que en rigor dicho tema no se introdujo al momento de efectuar la presentación de fojas 235/236, con solo remitirse a los escritos respectivos se advierte que la ejecución se promovió en su origen por \$ 12.960 en concepto de



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

capital (alquileres), ampliándose luego por el mismo ítem a \$ 28.880. A ello deben adicionarse los restantes rubros pretendidos, ya sea los accesorios de la locación (cfr. fs. 118/157) y gastos del juicio, más la cantidad pretendida en concepto de retención indebida. Si sumamos los conceptos reseñados se concluye fácilmente que la postura que sustenta la demandada no tiene asidero.

Por lo demás, en el escrito de fojas 235/236 en forma expresa se manifiesta que no se cuestionarán circunstancias fácticas innegables (devengamiento de los alquileres y su falta de pago, hasta la recuperación de la cosa locada), las sumas adeudadas por servicios e impuestos y mucho menos los gastos derivados de las actuaciones judiciales presentes y autos conexos sobre desalojo, solicitando en cambio que al momento de sentenciar se gradúen determinados rubros acordes a parámetros de justicia, puntualizando que existen cláusulas contractuales que habilitan a la actora a reclamar ciertos montos que deberían ser dejadas sin efecto o morigeradas.

Contrariamente, mediante la pieza que se analiza la ejecutada se limita a cuestionar el rubro “interés por mora”, requiriendo se proceda a morigerarlos, y el rubro “retención indebida”, pretendiendo en este caso se deje sin efecto la cláusula penal indicada. Ningún otra exigencia se ha formalizado, ni se ha opuesto excepción alguna, tal como se señalara en el pronunciamiento de fojas 240 -que mandó llevar adelante la ejecución.

Así las cosas, y en lo que a las quejas se refiere, resulta de aplicación lo preceptuado por el artículo 277 del CPCCN.

Es que, “el artículo 277 establece como límite el thema decidendum propuesto por las partes. El principio de congruencia que limitó la actuación del a quo en la sentencia de primera instancia, habrá de limitar también al ad quem en la sentencia de primera instancia” (Código Procesal Civil y Comercial de la Nación

concordado con los códigos provinciales. Análisis doctrinal y jurisprudencial, Elena I. Highton- Be atriz A. Areán, T. 5, p. 344).

En tal tesitura, habiéndose ya decidido el asunto relativo a los intereses queda por tratar la cuestión atinente a la multa.

Las partes han convenido libremente (cláusula segunda del contrato que las vincula) una multa diaria del 3% del alquiler vigente para el caso de no restitución del inmueble en las condiciones pactadas.

Considerando tal estipulación -destinada en definitiva a constreñir al deudor al cumplimiento de la prestación- y que la contractualmente prevista resulta a nuestro juicio elevada, corresponde su reducción, determinándose en el equivalente de una vez y media del alquiler pactado.

Así las cosas, habiéndose ya decidido las cuestiones que motivaran la intervención de esta alzada, nada más queda por resolver, salvo dejar sentado que el pago realizado mediante depósito judicial y su imputación corresponde sea ponderado en el momento en que se practique la liquidación.

Consecuentemente, **SE RESUELVE:** I.- Admitir los agravios expresados por la parte actora, estableciéndose los intereses en el 24% anual, admitiéndose parcialmente los de la demandada con relación a la multa, la que queda reducida al equivalente a una vez y media del alquiler pactado. II.- Costas de alzada por su orden en atención a la forma en que se decide. III.- Hágase saber que esta sentencia será enviada al Centro de Información Judicial a los fines de su publicación en los términos de la ley 26.856, su Dec. Reglamentario N° 894/13 y las acordadas 15/13 y 24/13 CSJN. Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase. La doctora Ana María R. Brilla de Serrat no interviene por hallarse en uso de licencia.



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

10

PATRICIA BARBIERI

11

OSVALDO ONOFRE ALVAREZ