



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

29535/2013

CIORDIA SUSANA GENOVEVA c/ SCARONI GARCIA MARIA
CRISTINA Y OTROS s/PREPARACION DE LA VIA EJECUTIVA

Buenos Aires, 22 de noviembre de 2017.-

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

I. Contra la sentencia de trance y remate dictada a fs.246, en tanto el Sr. Juez “a quo” morigeró los intereses reclamados estableciendo que los mismos deberán liquidarse en el orden del 30% anual en todo concepto, se alza la actora a fs.247, fundando sus agravios, los que no merecieron réplica por parte de los demandados.

II. Critica la apelante que se hayan morigerado de oficio los intereses fijados en las cláusulas del contrato en ejecución, libremente acordadas por las partes, quienes no las han cuestionado, ni solicitado su revisión judicial.

III. En cuanto respecta a la cuestión sometida a conocimiento debe destacarse que en el contrato de alquiler cuya ejecución da origen a este proceso (fs. 19/23), las partes contratantes estipularon el pago de intereses compensatorios y punitivos, equivalentes al 5% mensual, acumulativo, para el supuesto de incumplimiento de las obligaciones que las locatarias asumieran (conf. cláusula vigésima novena).

IV. A tenor de las quejas levantadas por la locadora ejecutante, es dable señalar que ha sostenido este tribunal en supuestos similares al presente que, en principio, las partes deberán someterse a lo pactado en el contrato que las vincula, ello en orden a lo normado por los artículos 622, 1137 y 1197 del Código Civil, pues no basta la mera petición de apartarse de tales estipulaciones si no se acredita y se justifica tal pedido, mediante una debida sustanciación de la cuestión. Es que el pacto de intereses a que las partes se sometieron en el contrato es ley para ellas. Criterio hoy reflejado en





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

las normas contenidas en los artículos 958, 959, 960 y 962 del Código Civil y Comercial. Repárese en que el artículo 960 del Código Civil y Comercial establece que son las partes las que pueden celebrar, modificar o extinguir un vínculo contractual, en ejercicio de la libertad contractual de la que gozan y que los jueces deben en principio respetar.

Sin embargo, a pesar de lo categórico de los arts.767 y 768 del Código Civil y Comercial, que hacen prevalecer la voluntad de las partes a la hora de establecer los intereses de la obligación y fijar la cuantía de los mismos, dicha prerrogativa no es absoluta. Ello así, en tanto si se persigue la ejecución forzada de la obligación, los jueces pueden morigerar los intereses pactados por las partes, afectando la integridad del objeto del pago.

Es decir, la ley habilita el ejercicio de la función jurisdiccional con relación a las estipulaciones de un contrato, a pedido de parte y por autorización legal (ante un supuesto de lesión – art.332 CCyC– o de imprevisión –art.1091 CCyC–) y de oficio, ante la afectación manifiesta del orden público; supuesto en el que la verificación de tal circunstancia por el juez le impone intervenir en los términos del contrato para privar de eficacia a la estipulación que lo vulnera, cuando la tasa fijada o el resultado que provoque la capitalización de intereses excede, si justificación y desproporcionadamente, el costo medio del dinero para deudores y operaciones similares en el lugar donde se contrajo la obligación (art.771 Cód. Civ. y Com., primer párrafo). Es que no resulta viable admitir las tasas exorbitantes, que contengan expectativas desmesuradas o desvinculadas de la modalidad de contratación pues, si bien la usura no está descalificada en forma expresa por nuestra legislación, sí lo está por aplicación de los dispositivos que conciernen a la causa o al objeto del negocio jurídico.

No obstante, no soslaya este tribunal que debe considerarse para la determinación de la tasa de interés el necesario resarcimiento //





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

al acreedor a cargo de quien incumple una obligación, fijándose un interés adecuadamente retributivo al que debe sumársele el moratorio (que sirva también de sustento para buscar un equilibrio tendiente a evitar un crecimiento excesivo de la obligación pero además a los efectos de sancionar el incumplimiento).

Desde este piso de marcha, al ameritar la realidad del mercado, contingente y variable, ponderar las tasas pautadas con relación al mismo negocio jurídico que vincula a las partes, así como el monto de la prestación incumplida y la fecha en que se incurriera en mora, concluimos en que el sistema de intereses compensatorios y moratorios determinados en la sentencia no arroja un resultado que excede la razonable expectativa de conservación patrimonial.

Esta determinación, ciertamente, es esencialmente contingente, pues los tribunales a ese fin no pueden sino decidir observando las tasas del mercado para supuestos similares; cuestión ahora expresamente prevista por el art.771 del Código Civil y Comercial. Recuérdesse que el fijar tasas menores, sin duda, importaría un aliciente para no cumplir con las deudas y, fundamentalmente, transformaría a los tribunales en una fuente barata de financiamiento para los deudores morosos (conf. esta Sala “J”, Expte. n°99952/2011, “Sociedad Militar Seguro de Vida Institución Mutualista c/Armesto Pablo H. s/Ejecución”, del 23/03/2016; íd. CNCiv. Sala “I”, expte. n°80617/2011, “Shunya S.R.L c/ Ambientación y Paisajismo Obras y Servicios S.A. y otro s/Ejecución de alquileres”, del 23/06/2013).

Hemos de admitir, entonces, de manera parcial los agravios traídos por la locadora apelante y elevar al 36% la tasa nominal anual fijada en la sentencia para el cálculo conjunto de los intereses compensatorios y punitivos. Tasa que entendemos adecuada a la naturaleza del contrato, en función de lo acontecido desde la época en que se celebró (Julio de 2009) y de tener en cuenta la esencia del negocio lícito que se acordó con arreglo a las pautas que





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

imperaban en el mercado inmobiliario en tal momento; con la cual el locador acreedor encontrará adecuado resarcimiento de los perjuicios derivados de la mora de los deudores y que no reporta un crecimiento excesivo y artificial de la obligación.

En mérito a lo considerado, se RESUELVE: Modificar la sentencia apelada, con el alcance dispuesto en la presente. Con costas de alzada en el orden causado, en razón de no haberse suscitado controversia (conf. arts.68 y 69 Cód. Procesal).

Se deja constancia de que la Vocalía n°29 se encuentra vacante (art.109 R.J.N.).

Regístrese. Comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N°15/13, art.4°) y devuélvase a la instancia de grado.

