



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

28108/2018

ZUCCHINI DE MORRA, JOSEFINA c/ QUINTEROS, MIGUEL Y
OTRO s/EJECUCION DE ALQUILERES

Buenos Aires, de marzo de 2019 fs.116

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I.- La sentencia que mandó llevar adelante la presente ejecución, dictada a fs. 90/92, fue apelada por ambas partes, a la luz de las quejas que lucen a fs. 97/98 y fs. 100/05. La actora respondió el traslado a fs. 107/08.

El ejecutado se quejó por el rechazo de la excepción de inhabilidad de título, la falta de apertura a prueba, la fecha estimada hasta la cual se computó el débito de arriendos, los intereses fijados y las costas.

Por su parte, la ejecutante se agravió del rechazo de la multa pactada.

II.- La inhabilidad de título se limita a las formas extrínsecas relacionadas con las deficiencias formales del título sin que se pueda introducir por ese conducto referencias que hagan a la causa de las obligaciones reclamadas, dichos planteos deben impugnarse a través de una pretensión de conocimiento (cfr. Palacio, L., *Derecho Procesal Civil*, t.VII, pág. 692/693).

El ejecutado alegó haber efectuado mejoras útiles y necesarias en la propiedad alquilada, que habrían sido consentidas por el locador. En base a dichos arreglos, -que por cierto no define ni precisa, ni acompaña u ofrece prueba documental sobre su realización y desembolso, y tampoco sobre la aceptación del locador, indispensable conforme a los términos del contrato-, alega haber arribado a un acuerdo verbal para compensar su crédito con arriendos. Es así que



sostuvo no adeudar los meses impagos y su derecho de retención del inmueble.

De tal forma y teniendo en cuenta que los hechos que presumiblemente sustentan la defensa exceden claramente el marco de conocimiento en el ámbito ejecutivo y no pueden dar sustento a la excepción ensayada, aquella fue bien rechazada por el *a quo*.

Aun cuando el planteo se encuadrara como excepción de compensación, sabido es que la compensación como medio de extinción de las obligaciones dentro del proceso ejecutivo, se halla sometida a ciertas restricciones: debe fundarse en un crédito líquido y exigible ejecutivamente, porque si faltase la primera condición habría que recurrir a juicio de conocimiento para fijar su monto y, si faltase la segunda, por estar pendiente de plazo o condición, el título sería inhábil por inexigibilidad.

En las condiciones anotadas, la queja debe ser desestimada.

III.- En cuanto al plazo hasta el cual se devengaron los alquileres y el depósito de las llaves en el proceso de desalojo –que se tiene a la vista para resolver-, cabe puntualizar que no se configuran aquí los presupuestos de la consignación que ensaya el apelante. Adviértase que las llaves no fueron depositadas en una acción de consignación, sino en el juicio de desalojo iniciado por el locador por la causal de falta de pago, y no existen evidencias, sino lo contrario, de que existiera una negativa del locador a recibir las mismas.

La lectura de la causa por desalojo comprueba que no puede imputarse al actor negligencia en la recuperación del bien, desde que, produjo la constatación notarial en la fecha del vencimiento del contrato que obra agregada a fs. 48, y reiteró el pedido de mandamiento de constatación a fs. 77, que confeccionó y retiró para su trámite -conforme ley 22.172- inmediatamente. Depositadas las llaves el 5 de diciembre de 2017 (cfr. fs. 82), tomó conocimiento y pidió la entrega de la “posesión”, a lo cual se ordenó correr con el





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

mandamiento de constatación. La diligencia tuvo lugar en extraña jurisdicción en fecha 6 de marzo de 2018 (cfr. fs. 112) y el 19 de abril si dictó sentencia, otorgando la tenencia definitiva del inmueble al reclamante.

De ello se desprende que existió un lapso razonable para la realización de los trámites necesarios para materializar el recupero del inmueble, por lo que la sentencia no puede ser revocada en este punto.

IV.- Ambas partes se quejaron de los intereses decididos. En el caso de la ejecutante, cuestionó asimismo la falta de admisión de la multa pactada por la retención del bien.

La cláusula penal tiene por finalidad tanto la de resarcir los daños y perjuicios derivados del incumplimiento del deudor, cuanto la de asegurar mediante la compulsión, la obtención de la prestación, al agregar un estímulo psicológico para instar al deudor a que cumpla (cfr. Kemelmajer de Carlucci, Aída, *La Cláusula penal*, Bs. As, 1981, fs. 353/356).

Por su parte, los intereses son accesorios del crédito, y siendo que los punitivos constituyen una estimación anticipada de los daños y perjuicios, actúan también como medio de constreñimiento de la voluntad del deudor. Sin embargo, esto no significa identidad con la cláusula penal, pues los intereses cualquiera sea su especie, son frutos civiles de un capital, o sea que su importe o cuantía no es discrecional, sino que proviene de una tasa o porcentaje que se calcula con referencia a un capital determinado. Es decir, que una de las características fundamentales de la deuda por intereses es la existencia de la “proporcionalidad al capital-tiempo” (cfr. Kemelmajer de Carlucci, ob. cit, p. 354).

A partir de lo expuesto, y como tantas veces se ha resuelto, la determinación de los intereses 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 en términos generales son susceptibles de revisión constante, ello para adaptarlos a las circunstancias económicas del momento.

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.

En casos análogos en que se reclama un crédito por alquileres en pesos, esta Sala consideró razonable fijar la tasa de interés del 24% anual por todo concepto, inferior a la decidida por el *a quo* (36% anual) y a la pactada (TA BNA). Ello así, la queja de los ejecutados será admitida en tales términos.

Sin embargo, y en base a los argumentos desarrollados, no existe fundamento para no receptar la cláusula penal prevista en la cláusula quinta del contrato, pues dicha sanción –dirigida a constreñir al inquilino a que restituya el inmueble luego del vencimiento operado del contrato- tiene una naturaleza distinta a los intereses punitivos establecidos por el no pago del alquiler.

Ahora bien, en punto a la cuantía de la cláusula penal, para que la misma cumpla cabalmente su función compulsoria es admitido que debe superar considerablemente el valor de la prestación incumplida (cfr. Mosset Iturraspe, *Medios compulsorios en Derecho Privado*, pág.78).

Si bien es cierto que los criterios de nuestros tribunales en cuanto a la fijación de pautas para este tipo de sanción son diversos, se estima equitativo y razonable si ésta no supera el doble del alquiler (cfr. Kemelmajer de Carlucci en Bueres A. J.-Highton E .I., *Código*





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

Civil, Ed. Hammurabi, Bs. As. 1998, T 2A, pág. 563); parámetro que se ve superado en la pena pactada por las partes (10% del monto del alquiler por cada día de retardo en la entrega del inmueble, lo que importa 3 veces el alquiler mensual pactado).

Ello así, se considera prudente admitir la multa pero reducirla al pago en dicho concepto del doble del alquiler por mes de retardo, haciendo lugar a los agravios de la ejecutante.

V.- Costas: Atento a la forma en que se decide, no existe mérito para apartarse del criterio que las impone a la parte vencida, por lo que la queja de los ejecutados en este aspecto no podrá tener acogimiento.

Por lo expuesto, el Tribunal **RESUELVE**: Modificar parcialmente el decisorio apelado: 1) admitiendo el reclamo vinculado a la procedencia de la cláusula penal convenida, la que queda establecida en el doble del alquiler pactado, suma que se calculará al momento de practicar la pertinente liquidación, y 2) reducir los intereses a la tasa del 24% anual. Con costas de la alzada a los ejecutados que resultan sustancialmente vencidos (art. 68 CPCCN).

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

La Dra. Diaz de Vivar no firma por hallarse en uso de licencia.

MABEL DE LOS SANTOS

MARIA ISABEL BENAVENTE

