

JURISPRUDENCIA

Contratos y documentos comerciales. Multa penal. Procedencia de intereses moratorios. Se resuelve que el incremento del alquiler mensual pactado para el supuesto de ocupación del inmueble, luego de vencido el contrato de locación, admite el devengamiento de intereses, pues éstos no resarcan el incumplimiento de la restitución del bien locado, sino la demora del pago de la cláusula penal. Los Carolinos S.A. c/Franget Matías Agustín p/ej. típica, C.A.C.C. Mendoza, Sala 1.ª, 12/12/12.

VISTO: estos Autos 198.626/34.523 caratulados: “Los Carolinos S.A. c/Franget Matías Agustín p/ej. típica”, llamados a resolver a f. 429; y

CONSIDERANDO:

I. Que a f. 407 el Dr. Blas Miguel Gómez en representación de la actora interpone recurso de apelación en contra del Auto de fs. 405/406, en cuanto rechaza las observaciones efectuadas por aquél a la liquidación de fs. 385/6, aprobando la misma y regula honorarios complementarios.

En la resolución impugnada la sentenciante de grado resalta que la condena a abonar la multa penal no incluye la aplicación de ninguna clase de intereses, por resultar excesivos y para evitar una desproporción entre el valor del canon y la multa penal aplicada; que no existiendo convenio entre partes a los honorarios corresponde adicionarles la tasa de interés legal y que no hubo omisión de considerar los honorarios complementarios desde que los mismos deben ser tenidos en cuenta al momento de aprobarse la liquidación.

II. Al fundar el recurso el apelante se agravia de que no se le hayan aplicado intereses al monto establecido por multa penal.

Afirma que la Cámara no especificó que el incremento del cincuenta por ciento (50%) debía correr la misma suerte que los cánones de pesos doscientos veinte (\$ 220) por la obviedad que se desprende de la sentencia, de lo pactado entre las partes y del contrato de locación; pero que resulta incuestionable que debe aplicarse el doble de la tasa activa también sobre la suma de pesos ciento diez (\$ 110) al haberse resuelto su aplicación sobre los “cánones adeudados”.

Resalta que las partes pactaron libremente la tasa de interés debiendo respetarse dicho pacto y que el precio del alquiler incrementado en un cincuenta por ciento (50%) no sólo no es abusivo sino que resulta insuficiente.

Se queja además por considerar irrisorios los honorarios regulados pese a la extensa labor desarrollada.

Considera erróneo que se regule honorarios en forma conjunta siendo que son desiguales, y sin explicar el cálculo empleado para llegar al monto de pesos seiscientos noventa y dos con doce centavos (\$ 692,12) para cada profesional.

Alega que los honorarios deben tener relación con el monto que percibe el cliente incluidos los intereses, por cuanto se trata del capital que el profesional ha logrado

anexar al patrimonio de aquél sin que se puedan actualizar con el interés legal a partir de la base regulatoria desde que en la regulación se consideran los montos primigenios que remontan a noviembre de 2006.

Solicita por último que se apruebe la liquidación de f. 394 tanto en lo referente a capital como a honorarios.

Corrido traslado de la fundamentación del recurso (cfr. f. 427) el mismo no se contesta, quedando la causa en estado de resolver.

III. Que se aprecia que el recurso en trato debe admitirse parcialmente por las razones que a continuación se explicitarán.

Entiende la Dra. Kemelmajer de Carlucci que en el caso de las penas moratorias que acceden a obligaciones que no tienen por objeto dar sumas de dinero, como es el caso que nos ocupa en el cual se convino el incremento del alquiler mensual por la ocupación del inmueble al vencimiento del plazo pactado en el contrato, no existe inconveniente legal ni moral en que devenguen intereses.

Sostiene la autora que al respecto rigen los mismos principios que para el caso de que la cláusula penal sea compensatoria, en el cual la misma opera a la manera de un capital impago que debe reeditar intereses por todo el tiempo que el deudor contraría la palabra empeñada de pagar en tiempo oportuno.

Los intereses moratorios no resarcen en este caso el incumplimiento de la obligación principal, sino la demora en el pago de la cláusula. Producido el incumplimiento, la pena adquiere cierta vida independiente. El deudor es, incumplidor por “partida doble”: al incumplir la principal debe la pena; pero además debe los daños y perjuicios derivados del incumplimiento de la pena, que están representados por los intereses que la suma pactada ha devengado. La solución contraria supone permitir al deudor incumpliente el congelamiento de su deuda mediante un acto contrario a derecho. Ningún interés tendrá en cumplir el deudor, porque de cualquier manera nada deberá más allá de la cláusula penal (Kemelmajer de Carlucci Aída, “La Cláusula Penal”, Buenos Aires, Ed. Depalma, 1981, págs. 241/242).

Igualmente este cuerpo con anterior integración resolvió que no se trata de sancionar “dos veces” “el mismo hecho”, sino que son dos obligaciones diferentes, una principal (art. 523, C.C.) de hacer y otra accesoria (art. 524, C.C.) de dar una suma de dinero. La primera consiste en la restitución del inmueble locado al vencimiento del contrato (obligación de hacer art. 625, C.C.), mientras que la segunda y con el objeto de garantizar aquélla, en dar una suma de dinero (art. 616, C.C.). Esta se hace exigible sólo cuando se incumple aquélla (art. 509, C.C.), la que podrá o no ser a su vez incumplida. Precisamente ante su incumplimiento (conforme con lo convenido por las partes) –y no ante el de la obligación principal– se producirá a su vez la mora automática del deudor (vencimiento de períodos pactados), no de entregar el inmueble lo que ya ha sucedido, sino de dar la suma de dinero pactada. El deudor moroso de esta obligación de dar sumas de dinero, como de cualquier otra, debe los intereses que estuviesen convenidos en la obligación desde el vencimiento de ella y si no hay intereses convenidos, debe los intereses legales que las leyes especiales hubiesen determinado, conforme lo establece expresamente el art. 622 del Código Civil; sino se premiaría al deudor moroso

colocándose incluso en la misma posición que aquel que paga de inmediato (Expte. 21.783 - “Gómez Ana Antonio c/González Araya Mario p/cobro de alquileres”, 18/10/95, L.S. 135:049).

Admitida la procedencia de intereses sobre la cláusula penal cabe analizar cuál es la tasa aplicable a los mismos.

Se destaca que pese a la pretensión del apelante de que se aplique el doble de la tasa activa por haber sido la tasa de interés libremente pactada por las partes, dicho pacto fue realizado para el caso de falta o atraso en el pago de los alquileres (cfr. Cláusulas 7 y 14 del contrato de fs. 15/6), no existiendo convención en ese sentido para el supuesto de no devolución del inmueble.

En efecto la Cláusula 13 del contrato de alquiler prevé un incremento en el canon para el caso de que los locatarios permanecieran en la ocupación del inmueble locado equivalente al ciento por ciento (100%) del canon, luego reducido en la sentencia al cincuenta por ciento (50%), sin que se dispusiera nada respecto a los intereses.

En virtud de lo dispuesto por el art. 622 del Código Civil, siendo que no existen intereses convenidos o pactados, el monto del capital debe actualizarse aplicando el interés legal o en el supuesto que no existiera ley que los fije, deberá aplicarse la tasa de interés que establezca el juez.

A partir del 26/4/04, fecha en que se publicó en el Boletín Oficial la Ley 7.198, resulta aplicable la tasa pasiva allí prevista que equivale a la tasa anual que pague el Banco de la Nación Argentina a los inversores, por los depósitos a plazo fijo, resultando así hasta el 28/5/09 que se dictó por nuestro Superior Tribunal el Plenario Aguirre (L.S. 401 - 211), mediante el cual se resolvió que la Ley 7.198 devino en inconstitucional atento que la tasa pasiva que la misma fija no cumple con la función resarcitoria que deben tener los intereses moratorios, correspondiendo por tanto aplicar la tasa activa cartera general nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina (T.N.A.).

En este sentido ha resuelto esta Cámara con anterior integración que: “tratándose de una cláusula penal moratoria, cuyo importe se convino en una suma de dinero determinable en función del monto del alquiler (dos veces el canon, en el sub examen), en garantía de la restitución del inmueble locado al vencimiento del contrato (obligación principal de hacer), se deben los intereses legales (art. 622, C.C.) –en nuestro caso los de la Ley 3.939– por la demora en el pago de la multa o pena, desde el vencimiento de esa obligación accesoria de garantía, salvo que las partes hubieren convenido un interés moratorio para tal supuesto” (L.S. 135:049), siendo dicho criterio igualmente seguido por la Quinta Cámara de Apelaciones en los Autos 11.586 caratulados “Montalto Angel Marcelo c/Mercery Adriana Aída y Otros p/ej. típ.” de fecha 12/8/09.

En razón de lo reseñado, corresponde aplicar al monto establecido como cláusula penal la tasa de interés pasiva prevista por la Ley 7.198, por lo que a continuación se practica la liquidación correspondiente:

Multa noviembre 2006.

Capital (pesos) = 110 110.

Liquidación tipo: pasiva.

Fecha de origen: 1/11/06.

Fecha de liquidación: 17/2/12.

Tasa aplicable desde la fecha de origen.

29/1/07: $0,33\% / 30 * 89 \text{ días} = 0,98\%$.

27/8/07: $0,45\% / 30 * 210 \text{ días} = 3,15\%$.

26/5/08: $0,54\% / 30 * 273 \text{ días} = 4,91\%$.

22/9/08: $0,71\% / 30 * 119 \text{ días} = 2,82\%$.

17/2/12: $0,75\% / 30 * 1.243 \text{ días} = 31,0750\%$.

Tasa de interés aplicable = 42,9343% 47.

Multa diciembre 2006.

Capital (pesos) = 110 110.

Liquidación tipo: pasiva.

Fecha de origen: 1/12/06.

Fecha de liquidación: 17/2/12.

Tasa aplicable desde la fecha de origen.

29/1/07: $0,33\% / 30 * 59 \text{ días} = 0,65\%$.

27/8/07: $0,45\% / 30 * 210 \text{ días} = 3,15\%$.

26/5/08: $0,54\% / 30 * 273 \text{ días} = 4,91\%$.

22/9/08: $0,71\% / 30 * 119 \text{ días} = 2,82\%$.

17/2/12: $0,75\% / 30 * 1.243 \text{ días} = 31,0750\%$.

Tasa de interés aplicable = 42,6043% 46.

Multa enero 2007.

Capital (pesos) = 110 110.

Liquidación tipo: pasiva.

Fecha de origen: 1/1/07.

Fecha de liquidación: 17/2/12.

Tasa aplicable desde la fecha de origen.

29/1/07: $0,33\% / 30 * 28 \text{ días} = 0,31\%$.

27/8/07: $0,45\% / 30 * 210 \text{ días} = 3,15\%$.

26/5/08: $0,54\% / 30 * 273 \text{ días} = 4,91\%$.

22/9/08: $0,71\% / 30 * 119 \text{ días} = 2,82\%$.

17/2/12: $0,75\% / 30 * 1.243 \text{ días} = 31,0750\%$.

Tasa de interés aplicable = 42,2633% 46.

Multa febrero 2007.

Capital (pesos) = 110 110.

Liquidación tipo: pasiva.

Fecha de origen: 1/2/07.

Fecha de liquidación: 17/2/12.

Tasa aplicable desde la fecha de origen.

27/8/07: $0,45\% / 30 * 207 \text{ días} = 3,10\%$.

26/5/08: $0,54\% / 30 * 273 \text{ días} = 4,91\%$.

22/9/08: $0,71\% / 30 * 119 \text{ días} = 2,82\%$.

17/2/12: $0,75\% / 30 * 1.243 \text{ días} = 31,0750\%$.

Tasa de interés aplicable = 41,9103% 46.

Multa marzo 2007.

Capital (pesos) = 110 110.

Liquidación tipo: pasiva.

Fecha de origen: 1/3/07.

Fecha de liquidación: 17/2/12.

Tasa aplicable desde la fecha de origen.

27/8/07: $0,45\% / 30 * 179 \text{ días} = 2,69\%$.

26/5/08: $0,54\% / 30 * 273 \text{ días} = 4,91\%$.

22/9/08: $0,71\% / 30 * 119 \text{ días} = 2,82\%$.

17/2/12: $0,75\% / 30 * 1.243 \text{ días} = 31,0750\%$.

Tasa de interés aplicable = 41,4903% 45.

Abril 2007.

Capital (pesos) = 110 110.

Liquidación tipo: pasiva.

Fecha de origen: 1/4/07.

Fecha de liquidación: 17/2/12.

Tasa aplicable desde la fecha de origen.

27/8/07: $0,45\% / 30 * 148 \text{ días} = 2,22\%$.

26/5/08: $0,54\% / 30 * 273 \text{ días} = 4,91\%$.

22/9/08: $0,71\% / 30 * 119 \text{ días} = 2,82\%$.

17/2/12: $0,75\% / 30 * 1.243 \text{ días} = 31,0750\%$.

Tasa de interés aplicable = 41,0253% 45.

Multa mayo 2007.

Capital (pesos) = 110 110.

Liquidación tipo: pasiva.

Fecha de origen: 1/5/07.

Fecha de liquidación: 17/2/12.

Tasa aplicable desde la fecha de origen.

27/8/07: $0,45\% / 30 * 118 \text{ días} = 1,77\%$.

26/5/08: $0,54\% / 30 * 273 \text{ días} = 4,91\%$.

$22/9/08: 0,71\% / 30 * 119 \text{ días} = 2,82\%$.

$17/2/12: 0,75\% / 30 * 1.243 \text{ días} = 31,0750\%$.

Tasa de interés aplicable = 40,5753% 44.

Multa junio 2007.

Capital (pesos) = 110 110.

Liquidación tipo: pasiva.

Fecha de origen: 1/6/07.

Fecha de liquidación: 17/2/12.

Tasa aplicable desde la fecha de origen.

$27/8/07: 0,45\% / 30 * 87 \text{ días} = 1,30\%$.

$26/5/08: 0,54\% / 30 * 273 \text{ días} = 4,91\%$.

$22/9/08: 0,71\% / 30 * 119 \text{ días} = 2,82\%$.

$17/2/12: 0,75\% / 30 * 1.243 \text{ días} = 31,0750\%$.

Tasa de interés aplicable = 40,1103% 44.

Multa julio 2007.

Capital (pesos) = 110 110.

Liquidación tipo: pasiva.

Fecha de origen: 1/7/07.

Fecha de liquidación: 17/2/12.

Tasa aplicable desde la fecha de origen.

$27/8/07: 0,45\% / 30 * 57 \text{ días} = 0,86\%$.

$26/5/08: 0,54\% / 30 * 273 \text{ días} = 4,91\%$.

$22/9/08: 0,71\% / 30 * 119 \text{ días} = 2,82\%$.

$17/2/12: 0,75\% / 30 * 1.243 \text{ días} = 31,0750\%$.

Tasa de interés aplicable = 39,6603% 43.

Multa agosto 2007.

Capital (pesos) = 110 110.

Liquidación tipo: pasiva.

Fecha de origen: 1/8/07.

Fecha de liquidación: 17/2/12.

Tasa aplicable desde la fecha de origen.

27/8/07: $0,45\% / 30 * 26 \text{ días} = 0,39\%$.

26/5/08: $0,54\% / 30 * 273 \text{ días} = 4,91\%$.

22/9/08: $0,71\% / 30 * 119 \text{ días} = 2,82\%$.

17/2/12: $0,75\% / 30 * 1.243 \text{ días} = 31,0750\%$.

Tasa de interés aplicable = 39,1953% 43.

Multa septiembre 2007.

Capital (pesos) = 110 110.

Liquidación tipo: pasiva.

Fecha de origen: 1/9/07.

Fecha de liquidación: 17/2/12.

Tasa aplicable desde la fecha de origen.

26/5/08: $0,54\% / 30 * 268 \text{ días} = 4,82\%$.

22/9/08: $0,71\% / 30 * 119 \text{ días} = 2,82\%$.

17/2/12: $0,75\% / 30 * 1.243 \text{ días} = 31,0750\%$.

Tasa de interés aplicable = 38,7153% 42.

Total intereses cláusula penal pesos cuatrocientos noventa y uno (\$ 491).

IV. Respecto a la apelación por los honorarios se advierte que igualmente debe desestimarse, por lo motivos que a continuación se exponen.

Pese a que la quejosa considera irrisorios los honorarios regulados se aprecia que el monto al que asciende la regulación –pesos mil trescientos ochenta y ocho con veinticuatro centavos (\$ 1.388,24)– representa el treinta por ciento (30%) de la suma

individualizada a f. 386 vta. –pesos cuatro mil seiscientos veintisiete con cuarenta y ocho centavos (\$ 4.627,48)–, donde se detallan los rubros de la liquidación practicada a fs. 385/386 como correspondiente a “intereses de capital” (calculados con la tasa pactada por las partes), por lo cual el razonamiento aparece ajustado a derecho, de conformidad con lo dispuesto por los arts. 4, inc. a), 19 y 31 de la ley arancelaria.

Sin embargo debe destacarse que la suma real a la que ascienden los intereses de capital al 17/2/12, de conformidad con la liquidación de fs. 385/386 aprobada en la resolución impugnada es de pesos cuatro mil trescientos noventa y uno con veinte centavos (\$ 4.391,20) y no de pesos cuatro mil seiscientos veintisiete con cuarenta y ocho centavos (\$ 4.627,48) como erróneamente se indica, por lo que la suma debería ser menor a la regulada.

Con relación al otro agravio referido a la regulación practicada en forma conjunta, también debe rechazarse aunque en este caso, en virtud del principio de la “reformatio in peius”, desde que si se admitiera el mismo se dejaría al apelante en peor situación que en la que se encontraba con anterioridad a la interposición del recurso.

En ningún caso el tribunal “ad quem” puede modificar la resolución apelada poniendo en peor situación al recurrente que la resultante del pronunciamiento recurrido, pues sería un decisorio “ultra petita” e implicaría una indebida “reformatio in peius”, violatoria de la garantía de la defensa en juicio (Cuarta Cámara Civil, 26/9/96, Expte. 22.683, “Tober S.A. c/Víctor Gómez Portillo p/ordinario”, LA 138 - 185; en sentido semejante; Segunda Cámara Civil, 12/8/99, Expte. 25.948, “Provincia de Mendoza c/Productores de Mendoza S.A. p/cobro de pesos”, L.S. 094 - 105); en este orden de ideas, se ha precisado que “aún cuando los criterios de fundamentación del “a quo” sean insuficientes o incorrectos, no puede imponerse en la alzada la aplicación legal correcta, si ello implica una indebida “reformatio in peius” al colocar al único apelante en peor situación que la resultante del pronunciamiento recurrido, ya que se violarían las garantías de defensa en juicio y de propiedad” (Tercera Cámara Civil, 24/11/92, Expte. 97.097, “Miranda Viviana c/Juan Olmedo Sánchez p/daños y perjuicios”, L.S. 069 - 070).

En efecto el apelante es el representante legal de la actora por lo que en virtud de los artículos citados de la Ley 3.641, en caso de hacerse lugar al recurso correspondería que se le regule el diez por ciento (10%) de la base, suma que ascendería a los pesos cuatrocientos sesenta y dos con setenta y cinco centavos (\$ 462,75), siendo claramente menor a la expresada por su parte.

Por las razones expuestas en los párrafos precedentes se concluye que a la liquidación aprobada en la resolución impugnada deben adicionarse los intereses legales correspondientes a la cláusula penal, aprobándose por tanto la liquidación por la suma total de pesos once mil doscientos treinta y dos con ochenta y cuatro centavos (\$ 11.232,84), debiendo sin embargo corregirse el detalle de los rubros integrantes de dicho monto, desde que el de f. 386 vta. “in fine” no se adecúa exactamente al contenido de la liquidación allí practicada.

V. Se considera que las costas deben imponerse a los demandados en su calidad de apelados vencidos respecto del primer agravio, desde que si bien se rechaza la queja

relativa a honorarios, la misma no genera la imposición de costas en virtud de lo dispuesto en el art. 40 del C.P.C.

En consecuencia,

EL TRIBUNAL
RESUELVE:

1. Admitir parcialmente el recurso de apelación interpuesto a f. 407 por el Dr. Blas Miguel Gómez en representación de la actora contra la resolución obrante a fs. 405/406 la que se modifica parcialmente y queda redactada de la siguiente manera:

“I. Hacer lugar parcialmente a la observación efectuada a fs. 392/394.

II. Aprobar la liquidación practicada a fs. 385/386, a la que se le debe agregar el monto liquidado en el apart. III de la presente, arrojando por tanto un saldo insoluto de pesos once mil doscientos treinta y dos con ochenta y cuatro centavos (\$ 11.232,84), correspondiendo la suma de pesos quinientos veinticuatro con treinta y nueve centavos (\$ 524,39) a intereses de gastos; la suma de pesos setecientos sesenta y cinco con cuarenta y dos centavos (\$ 765,42) a gastos; la suma de pesos cuatro mil trescientos noventa y uno con veinte centavos (\$ 4.391,20) a intereses de capital; la suma de pesos dos mil cuatrocientos veinte (\$ 2.420) a capital; la suma de pesos cuatrocientos noventa y uno (\$ 491) a intereses de cláusula penal; la suma de pesos mil doscientos diez (\$ 1.210) en concepto de cláusula penal; la suma de pesos ciento cuarenta y seis con sesenta y tres centavos (\$ 146,63) a intereses de honorarios y la suma de pesos mil doscientos ochenta y cuatro con veinte centavos (\$ 1.284,20) a honorarios.

III. Regular los honorarios complementarios de los Dres. B.M.G. y G.B.B. en la suma de pesos mil trescientos ochenta y ocho con veinticuatro centavos (\$ 1.388,24) en forma conjunta y calculados al 17/2/12”.

2. Imponer las costas en la alzada a la parte demandada apelada vencida.

3. Regular honorarios profesionales por la labor desarrollada en la alzada al Dr. B.M.G. en la suma de pesos treinta (\$ 30) (arts. 2, 14, 15 y 31, ley arancelaria).

Cópiese, regístrese, notifíquese y bajen.

Dr. Claudio F. Leiva y Dras. María Silvina Abalos y Mirta Sar Sar, jueces de Cámara.

Dra. Andrea Llanos, secretaria.