Corte Suprema de Justicia de la Nación

Buenos Aires, 25 de julio de 2019.-

Vistos los autos: "Recurso de hecho deducido por las delegadas liquidadoras de la actora en la causa La Economía Comercial S.A. de Seguros Generales c/ Robert Bosch Argentina Industrial SA s/ cobro de sumas de dinero", para decidir sobre su procedencia.

Considerando:

1°) Que contra la sentencia de la Sala M de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil que, al confirmar en lo sustancial el progreso de la demanda por cobro de sumas de dinero, modificó la fecha del cómputo de la cláusula penal y de los alquileres fijada en primera instancia, las delegadas liquidadoras de la sociedad actora dedujeron el recurso extraordinario cuya desestimación dio origen a la presente queja.

2°) Que el 14 de agosto de 2007, las partes suscribieron un contrato de locación respecto del inmueble de propiedad de la actora ubicado en la calle Esmeralda 114/120/130, unidad funcional n° 1 (comprensiva de subsuelo, planta baja, primero y segundo pisos).

3°) Que operado el vencimiento del plazo de la locación el 31 de julio de 2010, la actora intimó a la desocupación del bien, y frente al fracaso de tal intento, promovió el juicio de desalojo conexo en el que se dictó sentencia favorable a su pretensión el 9 de agosto de 2011.

4°) Que en el marco de una audiencia convocada por la cámara en uno de los expedientes conexos sobre medidas precautorias, el 18 de octubre de 2011 las partes acordaron la entrega del inmueble, pero al concurrir allí se comprobó que solo funcionaba una de las llaves depositadas por la emplazada en el juicio de desalojo, de modo que no se pudo acceder a una parte del bien. El 22 de noviembre de 2011 se ordenó un nuevo mandamiento con auxilio de un cerrajero, medida que se cumplió el 26 de marzo de 2012.

5°) Que en el presente juicio se reclamó el cobro de la cláusula penal pactada, de los intereses compensatorios y moratorios devengados en función de las sumas embargadas retenidas por la demandada, y de los importes correspondientes a las quitas que la locataria había realizado respecto del alquiler del mes de abril de 2010.

6°) Que la cámara determinó que el cómputo de los alquileres adeudados y de la cláusula penal aplicable, debía realizarse desde el 31 de mayo del 2011 hasta el 11 de agosto de 2011, ponderando a tal fin el tiempo que generalmente insumían los trámites que debió realizar la actora para la recuperación del inmueble.

Respecto de la cuantía de la multa pactada, la alzada se limitó a remarcar que era la que surgía de la propia redacción del contrato, al tiempo que desestimó el cómputo de intereses sobre las sumas retenidas en virtud del embargo trabado por la AFIP en la ejecución fiscal seguida contra la aquí actora.

Corte Suprema de Justicia de la Nación

7°) Que las recurrentes tachan de arbitrario el pronunciamiento por considerar que omite examinar cuestiones conducentes oportunamente planteadas por su parte y no constituye una derivación razonada del derecho aplicable con arreglo a las circunstancias comprobadas de la causa, todo lo cual importa un menoscabo a las garantías constitucionales de defensa en juicio y del debido proceso que justifican su descalificación como acto jurisdiccional.

8°) Que aducen que la cámara, al evaluar la fecha concreta en que se habría producido la devolución del inmueble de autos, discurre sobre cuestiones imaginarias que se contraponen con lo sucedido en el expediente conexo de desalojo, incurriendo en un cúmulo de dogmatismos ajenos a las constancias de los expedientes tramitados entre los contendientes -en su momento vinculados por un contrato de locación-, a una sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada y al acuerdo al que arribaron las partes en una audiencia celebrada en el propio ámbito de la alzada.

9°) Que después de señalar un evidente error en el que incurrió el *a quo* al citar la fecha de una diligencia que no altera la decisión del caso, las apelantes esgrimen -con razón- que sin mediar recurso de apelación hábil a tal fin, la cámara decidió eliminar de la condena los montos correspondientes a los alquileres y cláusula penal por retención indebida del lapso comprendido entre septiembre de 2010 y mayo de 2011, a los que se había allanado la emplazada, que no constituían materia controvertida sometida a esa segunda instancia.

10) Que además de tal abierta violación al principio de congruencia, critican el término de la vigencia y los alcances que el juzgador confirió al contenido económico de la cláusula penal pactada, alegando que la exégesis es antifuncional y consagra el abuso del derecho con grave afectación de su derecho de propiedad, al aceptarse que cada mes de retención indebida del inmueble ha tenido el costo de una suma equivalente al 15% del canon locativo.

11) Que solo uno de los agravios de las apelantes suscita cuestión federal para su consideración en la vía intentada, pues aunque remite al examen de cuestiones de hecho y derecho común que, como regla y por su naturaleza, son extrañas a la instancia del artículo 14 de la ley 48, ello no es óbice para descalificar lo resuelto cuando, con menoscabo de garantías que cuentan con amparo constitucional, se ha prescindido de dar un tratamiento adecuado a la controversia, con arreglo a las constancias de la causa y las normas aplicables (Fallos: 310:1882; 311:561, 935, 1171, 1229, 1515 y 2437; 312:177, 1058 y 1897; 317:1139).

12) Que, en efecto, las críticas referentes al *quantum* de la cláusula penal y al momento hasta el cual corresponde computarlo, deben desestimarse en los términos del artículo 280 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

Sin embargo, no puede arribarse a idéntica conclusión respecto de la decisión de cámara que alteró el comienzo del plazo respectivo, sin que tal punto se hallara sometido a su

conocimiento, habiendo mediado inclusive allanamiento de la contraparte sobre el particular.

13) Que, en esa inteligencia, corresponde proceder a la descalificación parcial del fallo bajo estudio -y su respectiva aclaratoria-, exclusivamente con relación a este punto.

Por ello, y con ese alcance, se declara procedente la queja, formalmente admisible el recurso extraordinario exclusivamente en lo referente al inicio del cómputo de la cláusula penal y los alquileres fijados por la cámara, que se deja sin efecto. En uso de las facultades previstas por el artículo 16 de la ley 48, se confirma lo resuelto sobre el particular en primera instancia. Con costas por su orden (artículo 71 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación). Agréguese la queja al principal. Notifíquese y devuélvase.

CARLOS FERNANDO ROSENKRANTZ

HORACIO ROSATTI

ELENA I. HIGHTON de NOLASCO

RICARDO LUIS LORENZETTI

JUAN CARLOS MAQUEDA

Recurso de queja interpuesto por **La Economía Comercial S.A. de Seguros Generales (en liquidación)**, representada por las liquidadoras **Dras. Mabel Iris Ferraro y María Cristina Ubbriaco**, con el patrocinio del **Dr. Guillermo F. Sagues.**

Tribunal de origen: **Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala M.**

Tribunal que intervino con anterioridad: **Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil n° 39.**