

General Roca, 11 de junio de 2026.

I.- Proceso: Para resolver en esta causa "**CABRAL ELIO DAVID C/ RASTELLINI JUAN PABLO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**" (**RO-02394-C-2023**) del registro de ésta Unidad Jurisdiccional N° 1 a mi cargo;

II.- Antecedentes y solución del caso: **1)** En fecha **30/03/2026**, las partes con patrocinio letrado, presentaron un acuerdo conciliatorio, al que se le dio fuerza de sentencia el **07/04/2026**.

Posteriormente **-20/04/2026-**, la actora denunció incumplimientos, que dio lugar al decreto del 24/04/2026 que dispuso: "*Estese a la constancia de entrega de llaves efectuada conf. decreto de fecha 22/04/2026*".

2) Contra dicha providencia, la actora **-29/04/26-** interpuso revocatoria con apelación en subsidio. Argumentó que el decreto impugnado omitió resolver dos cuestiones centrales: (a) el cómputo de la cláusula penal derivada de la entrega tardía de las llaves, y (b) el incumplimiento de la obligación de restituir el contenedor.

3) Sustanciado el planteo, la parte demandada contestó el traslado **-11/05/2026-** solicitó el rechazo, con costas.

Alegó que la puesta a disposición de las llaves el 22/04/2026 se ajustó a los plazos y no generó perjuicio alguno. En relación al contenedor, sostuvo que su obligación de hacer se encontraba sujeta a una condición suspensiva en cabeza del Sr. Cabral, consistente en indicar de forma fehaciente el destino del traslado, carga que no fue cumplida.

4) El 03/06/2026, pasan las actuaciones a resolver.

5) A fin de resolver la incidencia, parto por señalar que el acuerdo presentado ha sido redactado con escasa precisión en sus términos, dando lugar a la ambigüedad del mismo y a lo que aquí toca resolver.

Así, corresponde analizar lo pactado por las partes en ejercicio de la autonomía de la voluntad, interpretando sus conductas de conformidad con el principio de buena fe y de acuerdo con lo que razonablemente pudieron entender obrando con cuidado y previsión (art. 1061 y sgtes del CCyC).

Para ello tengo presente que el art. 1065 del CCyC dispone: *cuando el significado de las palabras interpretado contextualmente no resulta*

suficiente, se deben tomar en consideración: a) las circunstancias en que se celebró el acto; b) la conducta de las partes, incluso la posterior a su celebración; y c) la naturaleza y finalidad del contrato.

Transcribo textualmente las cláusulas que dieron lugar a la incidencia: **Cláusula 4: Entrega de llaves e inmueble libre de ocupantes.** La cláusula estipulaba textualmente: "4. El Sr. Rastellini entregará **en la fecha de firmado el convenio** las llaves y el inmueble libre de ocupantes, respondiendo por evicción y el Sr. Cabral toma posesión concomitantemente con la firma del presente. El incumplimiento de esta clausula generará una clausula penal de 100 dólares diarios a favor de la parte Cabral, sin perjuicio de poder solicitar el desalojo y los daños y perjuicios en caso incumplimiento."

La parte actora refirió que el Sr. Rastellini no cumplió con la obligación en la fecha pactada -07/04/2026- y que recién entregó las llaves el 22/04/2026, por lo que ante la mora solicitó la multa pactada y la liquidación de la cláusula penal por un total de USD 1.500.-

La demandada argumentó que la penalidad es improcedente en tanto el acuerdo fue homologado judicialmente el 07/04/2026, notificado el 10/04/2026 y adquirió firmeza el 20/04/2026, tornándose exigible a partir de allí. Sostiene además que no se ocasionó perjuicio alguno.

Como señalé, si bien en el acuerdo se consignó que la entrega se realizaría "*en la fecha de firmado el convenio*", lo cierto es que el instrumento no se consignó fecha concreta de suscripción.

El acuerdo fue presentado al sistema PUMA el 30/03/2026 y se tuvo presente por la Unidad el 07/04/2026.

Por otro lado, surge que las llaves se pusieron a disposición de la actora el día 22/04/2026, y que el Sr. Cabral las retiró el 04/05/2026, es decir luego de doce días desde que se encontraban a disposición.

De ello puede interpretarse que no existió una urgencia impostergable o un perjuicio real derivado del retraso en la puesta en posesión del inmueble.

Por lo tanto, ponderando la falta de precisión de la cláusula y las conductas desplegadas por ambas partes y que además la cuestión se ha tornado abstracta, corresponde mantener el decreto de fecha 24/4/2026 y desestimar la cláusula penal pretendida.

La restante cláusula que dio lugar a la incidencia es la que a continuación transcribo: "2. El demandado Sr Rastellini se compromete en el plazo de 10 días de presentado el acuerdo a devolver el contenedor color ladrillo que se encontraba en la obra del demandado. Deberá abonar el traslado **hasta donde le sea indicado** con las cosas adentro del mismo..."

La actora denunció que el demandado no cumplió con la entrega, ni arbitró los medios para su traslado.

Por el contrario, la demandada alegó que la obligación se encontraba sujeta a una carga previa del actor, y que éste nunca comunicó el lugar de entrega, ni judicial, ni extrajudicialmente.

Del análisis literal del acuerdo surge que la obligación de traslado a cargo del Sr. Rastellini requería un acto de colaboración previo del actor: precisar el lugar de recepción.

Ello no ha sido acreditado en el proceso, por lo que la obligación de hacer no resultaba exigible.

A fin de su cumplimiento, deberá denunciar el actor en forma previa y en el expediente, el lugar donde debe trasladarse el contenedor.

Sin costas, ponderando para ello lo dispuesto en el art. 62, 2° párr. del CPCC y que no se trata de una "incidencia" resultando por ello aplicable el criterio expuesto por nuestro STJ en autos: "BRUSAIN c/ NAJUL" (SD n° 41, del 25/07/2014). TODO LO QUE ASÌ RESUELVO. Notifíquese conf. art 120 y 138 CPCyC. **REGÍSTRESE.-**

Agustina Naffa

Jueza