

Villa Regina, 30 de diciembre de 2015.-

AUTOS Y VISTOS: para dictar resolución en estos autos caratulados "LEZANA CLAUDIA ALEJANDRA C/ PARRA SERGIO ALBERTO Y OTRA S/ EJECUCIÓN DE ALQUILERES" (Expte. N° 9445-J21-15), de los que;

RESULTA: I.-Que a fs. 49/50 se presenta la codemandada – fiadora del locatario- y opone formal excepción de inhabilidad de título parcial contra la sentencia monitoria dictada a fs. 30 de autos y subsidiariamente impugna los períodos y montos en su liquidación del capital cuya ejecución pretende la actora. Reconoce la aptitud ejecutiva del contrato de locación pero advierte que el mismo respecto de su parte como fiadora solo posee exigibilidad hasta la fecha del vencimiento contractual.- Cita Jurisprudencia y funda su posición en el artículo 1225 del Código Civil y Comercial de la Nación.

Sostiene la oponente que en su carácter de fiadora solo debe abonar los montos comprendidos entre el mes de Octubre de 2012 y Marzo de 2014 ( fecha de vencimiento del contrato) arrojando una suma de \$ 29.400 conforme los montos pactados contractualmente, más no las generadas con posterioridad dado que su obligación cesó automáticamente. Funda su posición en lo establecido por el art. 1225 del C.Civil y Comercial en cuanto este dispone la caducidad de la fianza al vencimiento del contrato, cesando las obligaciones , excepto la que derive de la no restitución del inmueble locado. Reconoce en consecuencia ser deudor de capital por la suma de \$29.400.-

En subsidio para el caso que no se haga lugar a la excepción de inhabilidad de título deja planteada la impugnación de la extensión de la cláusula penal (cláusula 13) del contrato de locación por resultar la misma ilícita por usuraria. Arguye que la cláusula penal inserta en la cláusula 13 del contrato de locación del 10% diario tomando como monto base el monto mensual de alquiler es ilícita por usuraria, limitándose a solicitar la modificación de la sentencia monitoria dictada.- Pretende encuadrar el contrato de locación celebrado como un contrato de consumo bajo las normas imperativas de la Ley 24.240.-

Por último formula una liquidación por la que, sumando a la suma de \$29.400, que reconoce adeudar, los alquileres que se devengaron con posterioridad al vencimiento contractual comprendiendo los períodos Mayo 2014 hasta Mayo 2015 por \$ 1750 cada mes y considera la aplicación de la cláusula penal prevista en la cláusula 13 del contrato, del 10% del valor locativo vigente a partir del vencimiento, pero aplicada de manera mensual que arroja una suma total de \$ 55.950 en la que estima debe adecuarse

la ejecución como única situación de justicia.-

II.-Que a fs. 60/62 se presenta la ejecutante a contestar el traslado de la excepción interpuesta, solicitando su rechazo.

Sostiene que la interposición de la excepción resulta extemporánea ya que entiende que ésta debió ser planteada al momento de la preparación de la vía ejecutiva en tanto lo que se pretende impugnar es el título base de la ejecución ya que al momento de citarse lo debe pronunciarse sobre la legitimidad del título conforme lo previsto por el art. 526 CPCyC.- Indica asimismo que la excepción no puede prosperar en tanto no se formula negativa del total de la deuda ejecutada.-

Referido a la cuestión de los alcances de la fianza sostiene, que es de aplicación al caso el artículo 1225 en su primera parte aludiendo a que el incumplimiento en el pago de los alquileres fue a partir del mes de octubre de 2012 hasta Mayo de 2015 en que se restituye el inmueble, que se produce luego de seis mandamientos de desalojo frustrados y una denuncia penal por usurpación, en tanto dispone la norma que las obligaciones del fiador cesan al vencimiento del contrato resaltando la frase "salvo las que surgieran de la no restitución en termino del bien". Afirma que no hubo extensión anticipada de los terminos de la fianza ni renovación o prórroga del contrato original, por lo que la responsabilidad de la fiadora proviene de la cláusula 20 del contrato que fue fruto de la voluntad de todas las partes.-

Rechaza la postura de la contraria respecto que el contrato de alquiler este encuadrado como un contrato de consumo en tanto no se exteriorizan en el mismo los elementos previstos en el art. 1093 del Código en tanto la locadora no resulta un proveedor profesional de bienes y servicios.

Por último menciona, que los artículos 790 y 793 del C.C.C.N establecen las pautas de la cláusula penal y sus alcances. Niega que la tasa de interes prevista sea usuraria y sostiene que fue voluntad de las partes establecer una indemnización a favor de la parte locadora para el caso en que el locatario no restituyere el bien en tiempo y forma.-

Que a fs. 63 pasan estos autos a resolver.-

CONSIDERANDO.

Que pasan los presentes a despacho para resolver respecto de la excepción de inhabilidad de título interpuesta por la ejecutada en subsidio con impugnación parcial de liquidación de las sumas liquidadas en la demanda.-

Suscintamente la excepción de inhabilidad de título interpuesta se fundamenta en que las obligaciones derivadas del contrato de fianza respecto del contrato de locación se

mantienen y son exigibles hasta el vencimiento del contrato y no mas allá. Que tal posición mereció responde por parte de la ejecutante, manifestandose por el rechazo de aquella oposición en atención a su presentación extemporánea y con fundamento en el artículo 1225 CCCN y cláusula veinte del contrato .

I.-En primer lugar corresponde pronunciarse sobre lo sostenido por la actora en cuanto a la tempestividad del planteo defensivo, y en tal sentido he de rechazar pretensión ya que la excepción interpuesta por la ejecutada, ya que es preciso diferenciar la citación para la comparencia del demandado a los fines del reconocimiento del título base de la preparación de la vía ejecutiva, y otra diferente es la posibilidad de la parte ya ejecutada de oponer excepciones contra la sentencia ejecutiva, debiendo tenerse presente que estamos en presencia de un proceso monitorio donde el tiempo de las defensas es posterior a la misma y no previa, por lo que la defensa ha sido opuesta en tiempo y forma.-

II.- Que la excepción de inhabilidad parcial -en tanto se ha reconocido la obligación por los alquileres impagos hasta la fecha de vencimiento del contrato- la funda la coejecutada en el alcance de las obligaciones asumidas por el fiador en este contrato.

Ingresando al análisis del alcance de la responsabilidad del garante en el contrato de locación, una vez vencido el plazo contractual, se adelanta que ambas partes han basado sus argumentos en el artículo 1225 CCCN.El excepcionante refiere al Art. 1225 referido a la renovación de la fianza y la caducidad diciendo que corresponde la extensión de la garantía solo hasta el vencimiento contractual ya que la Sra. Parra no tenía posibilidades de decidir acerca de la continuación o no del contrato,que esa decisión le era absolutamente ajena. En tanto, el ejecutante también se basa en el artículo de referencia, sosteniendo la aplicación del mismo, respecto a que no corresponde la liberación del garante si a la fecha del vencimiento contractual no ha existido restitución del inmueble.-

La nueva normativa civil ha tratado de zanjar las diferentes posturas doctrinarias y jurisprudenciales en torno a la extensión de la obligación del fiador del locatario y opta por una posición de cierta flexibilización en favor de la liberación o morigeración de las obligaciones del fiador dejando claramente establecido que sus obligaciones cesan con el vencimiento del contrato, "excepto la que derive de la no restitución en tiempo del inmueble locado". En tal sentido aparece claro para la suscripta que la cláusula penal específicamente prevista en el contrato (cláusula decimotercero) para el caso de no restitución es oponible al fiador por los claros contenidos de la excepción al principio

que finalizado el contrato caducan las obligaciones derivadas del contrato de fianza del art. 1225 C.Civil y comercial

En relación a la figura del garante en el contrato de locación corresponde decir que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación ha atemperado su posición respecto del mismo. En tanto, considera, que en algunas ocasiones, el fiador puede quedar exonerado de responder por aquellas sumas que surjan del contrato de locación luego de su vencimiento, en atención a ser considerado, según las circunstancias del caso, parte débil del contrato, ya que no discute las cláusulas contractuales y generalmente presta su firma por cuestión de amistad o parentesco.

El comentario a la norma del artículo 1225 y el análisis de la reforma al respecto se ha dicho que: “ Amparar los derechos del locador en el contrato de locación es positivo, ello por cuanto; a) el contrato se pre redacta por la parte locadora o sus representantes o intermediarios, por lo que el fiador es sin dudas, parte débil de la relación b) tratándose de locaciones habitacionales el fiador normalmente se obliga por amistad o compromiso social o familiar con el locatario, careciendo el negocio desde su punto de vista de interés económico c) porque analizando los intereses en juego, en nada se perjudica la posición del locador, que en caso de no obtener la restitución del inmueble al vencimiento del plazo contractual o el cumplimiento de las demás obligaciones, deberá, si desea mantener la garantía, accionar judicialmente y d) porque evita actitudes abusivas por parte del locador, quien consiente en permitir la ocupación del inmueble ante la presencia de un garante solvente, quien desconoce normalmente si el locatario se encuentra en mora.-” (Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo VI, pag. 691/692. Ricardo Luis Lorenzetti. ed Rubinzal Culzoni ).

Esta posición flexibilizadora de la figura del fiador debe ser tomada con cautela, ya que no debe jamás olvidarse que el crédito del locador debe ser satisfecho, no pudiendo quedar inerte. Es por ello que, aquella posición flexible hacia el fiador, debe ir acompañada de un adecuado análisis del caso, y siempre que haya existido de parte del locador una demora injustificada en iniciar y promover las acciones tendientes, en tiempo oportuno, a obtener la restitución del bien dado en locación.-

La Excelentísima Cámara de Apelaciones Cipoletti ha dicho al respecto en autos Iglesias Jorge Alberto y o. c/ Jara Roberto Ceferino s/ Ejecución de alquileres. Expte CA- 16582 en el voto del Dr. Gimenez que: “ la actividad del titular del derecho acá ejecutado, surge en si misma como excesiva en los límites, de la buena fe con que el plexo normativo describe la regularidad con que debe prosperar su ejercicio. Buena fe

que impide admitir la pasividad excesiva del acreedor en perjuicio del fiador haciendo con ello mas grave y onerosa su obligación. Por ello corresponde su limitación, en los terminos que propicia el juez pre opinante en este acuerdo a cuyo voto adhiero en plena afinidad jurídica.-”

Ciertamente considero que la posición flexibilizadora hacia el fiador no resulta en absoluto aplicable a este caso, debe ser considerada restrictivamente ya que aunque se considerara que en reiteradas ocasiones el fiador no esta en pie de igualdad para discutir las cláusulas contractuales, tampoco es posible que por ser considerado parte débil o parte que no intervino en la negociación sea desmerecida la posición del locador ( acreedor) que efectivamente se vio privado no solo de cobrar sus alquileres sino también de recuperar el inmueble dado en locación. Máxime, cuando, como en el caso, no solo no hubo restitución del inmueble sino que sobre un plazo de la locación de dos años se abonaron solo siete meses. Sumado a ello, al vencimiento del contrato ( abril 2014) el locatario lejos de restituir el inmueble,- y mas allá de la falta de pago- continua en uso y goce del bien hasta Mayo de 2015 , fecha en que en los autos “ Lezana Claudia Alejandra c/ Parra Sergio y Parra Zulema s/ Ejecucion de convenio” Expte N° 7027-J21-13, iniciado el 2/7/13 con 221 fs útiles, mediante desalojo luego de siete intentos frustrados se recupera el inmueble. Cabe resaltar que en los autos mencionados ut supra hubieron diversos intentos de desalojo, una mediación de fecha 13 de marzo de 2.013, en la que se acordó desocupar de la que participó la fiadora excepcionante.-

A más de lo dicho aun antes del vencimiento contractual y debido a la mora en el pago de los alquileres, en fecha 2 de Julio de 2013 la locadora inicio acción judicial en los autos referenciados ut supra, para lograr recuperar el inmueble de su propiedad. Por lo que esta por demás demostrado en estos autos, que el locador mantuvo una actitud activa y diligente tendiente en todo momento ( incluso previo al vencimiento del contrato) a recuperar su propiedad, por lo que se condice con el derecho de sostener la obligación de la fiadora a abonar la cláusula penal pactada en el contrato hasta el momento en que efectivamente restituyo el inmueble ( Mayo de 2015).-

Por todo antes expuesto y considerado corresponde rechazar con costas la excepción de inhabilidad de título parcial intentada por la coejecutada.-

II.- Sin perjuicio de como ha quedado resuelta la defensa contra la sentencia monitoria, corresponde ingresar y dar tratamiento del planteo de la demandada excepcionante, que acusa de abusiva la cláusula penal que se ejecuta en tanto se prevé una multa equivalente al 10 % diario del valor locativo vigente más el alquiler, impugnando los

montos de la liquidación en los plazos posteriores al vencimiento contractual, esto es desde Abril de 2014.-

Que la planilla de liquidación practicada por la actora es por el monto de \$ 127.400,00 y resulta comprensiva de los períodos locativos de Octubre de 2012 a Mayo de 2015, y por aplicación de la cláusula penal la multa desde el vencimiento del contrato hasta la restitución del bien en el mes de mayo de 2015.-

Cabe resaltar que la excepcionante impugna la liquidación pero no practica nueva planilla, sino que imprecisamente en primer termino dice que la suma que corresponde abonar es de \$ 29.400 correspondiente solo a los períodos locativos que se extienden entre Octubre de 2012 y Marzo de 2014 y luego amplía la cifra señalando que en realidad la suma a abonar es de \$ 55.950 reconociendo en ella todos los alquileres adeudados desde Octubre de 2012 a Mayo de 2015 mas la multa por aplicación de cláusula penal del 10 % mensual a partir del vencimiento contractual junto con la no restitución del bien y no un interes del 10 % diario como pretende la actora en un ensayo de propuesta de reducción de la multa que la actora controvierte sosteniendo la libre convención de las partes.-

En orden a lo expuesto, es que existe discordancia entre las partes en relación al monto por el que proceda la ejecución, ya que no esta en discusión la existencia de la deuda sino el supuesto exceso de aquella por aplicación de la cláusula penal del 10 % diario, sobre el monto locativo ( \$ 1750) por cada día de atraso en la restitución del bien locado a partir del vencimiento contractual, traduciéndose en una multa por concepto de cláusula penal del 300% mensual.-

Que sin perjuicio, de haber sido, dicha cláusula penal, pactado libremente entre las partes del contrato, es cierto que los jueces se reservan la facultad de revisión del contrato, cuando existen denunciados respecto del mismo abusos manifiestos.

Que en tal sentido se ha dicho que: “ el juez debe ordenar las medidas que sean necesarias para evitar los efectos del acto abusivo , y si fuera procedente ordenar la reposición de los hechos a la situación anterior del acto abusivo” ( Código Civil y Comercial de la Nación, analizado, comparado y concordado, Tomo I, Alberto Bueres. Editorial Hammurabi. Pag75/76) y “ En idéntico sentido se ha dicho: “ la inclusión del abuso del derecho en la parte general del nuevo ordenamiento hace necesario considerar este instituto como como un elemento a tener en cuenta en cada uno de los derechos que acuerda el ordenamiento. Del mismo se puede afirmar que en la necesaria adecuación d de los ordenamientos procesales por venir, deberá articularse soluciones, técnicas y

procedimientos a través de los cuales se instrumente la operancia de aquel principio general. Mientras tanto cabe a los jueces, aun en vía de creación pretoriana, aplicar el mandato del artículo 10 del nuevo código, en consonancia con la garantía fundamental de la tutela judicial eficiente” ( Falcon, El derecho procesal .... Cit., ps. 182-184, en Revista de Derecho Procesal. Año 2015 Número extraordinario. Ed Rubinzal Culzoni. Pag 48/49) Y a mayor abundamiento: “ los límites a la libertad de contratación: la buena fe, el ejercicio abusivo de los derechos, el abuso de posición dominante, el orden publico, la función social del contrato. Es notable observar como el mismo código vigente que reconoce la libertad contractual, a la cual le otorga una especial relevancia ha dado generosa acogida a los institutos jurídicos que la doctrina mas reciente ha puesto de manifiesto para combatir con eficacia los abusos en la contratación, los excesos en el ejercicio de las libertades o en el poder dominante, con base en la mala fe, en la carencia de solidaridad se concluye entonces en una libertad con fuertes y plurales límites, una libertad que el estado a traves d normas controla, otorgando a los jueces poderes suficientes para que no se torne en abusos del fuerte sobre el débil ( Revista de Derecho Privado y Comunitario. Número extraordinario 2015 Claves del Codigo Civil y Comercial . Pag 264. de Rubinzal Culzoni. )

El abuso del derecho, con el nuevo Código ha ampliado su espectro de aplicación estableciendo amplias facultades al juez al decir que este puede ordenar que se repongan los hechos a la situación anterior al acto abusivo. Adviértase que la norma del artículo 10 refiere a “ ACTO JURÍDICO ABUSIVO” agregándoles a los actos jurídicos un nuevo vicio del que pueden ser víctimas las partes; el abuso del derecho. Sumado a ello y por aplicación del art 794 CCCN aquel abuso puede ser incluso declarado por el juez de oficio, cuando se advierta incluido, en el caso particular, en una cláusula penal.

La facultad judicial de reducir penas con monto excesivo y desproporcionado, previo análisis del caso concreto, es necesaria para jactarse de un Estado que defiende las libertades contractuales declaradas y pasa al plano de la realidad jurídica accionando en pos de hacer efectivas las mismas Que así lo ha entendido nuestro STJ al decir:Es evidente que la aplicación estricta de la cláusula penal pactada significaría - en la especie -, prescindir de la realidad económica del pleito, en tanto nos conduce - conforme la liquidación - a un resultado totalmente irrazonable e inconciliable con la moral y las buenas costumbres (arts. 953 y 1071, 2do. párrafo del Cod. Civ.). Ante tales circunstancias, los jueces están facultados para corregir cualquier exceso que exista en la convención de la tasa de interés, pues la libertad contractual deja de ser protegida en

la medida que afecte el orden público, la moral y las buenas costumbres (CNCiv., Sala E, 111095, "Constantino, Victoria L. c/ Reconquista 1040 y otros", DJ, 1998 - 2 - 222). O dicho con otro giro: la voluntad de las partes fijada contractualmente debe respetarse mientras no atente contra el orden público, la moral y las buenas costumbres. En consecuencia, los jueces, aún sin petición de parte, pueden reducir la tasa de interés convenida, cuando sus importes denotan la existencia de abuso.h (CNCiv., Sala K, 02-10-97, DJ 1998 - 2 - 277; conf. Augusto M. Morello, "Liquidaciones Judiciales", Librería?a Editora Platense, p?gs. 143, 144). (Voto del Dr. Sodero Nievas).h (STJRNSC: SE. <40/04> "LEMAN S.A. c/ M., G. y Otros s/ EJEC. ALQUILERES s/ CASACION", (Expte. N° 18368/03 - STJ), (13-05-04). SODERO NIEVAS - BALLADINI - LUTZ).-

En idéntico sentido, la doctrina ha dicho respecto de la interpretación del artículo 794 CCCN ha dicho: “ No cabe dudar que cuando el orden público se encuentra comprometido, los jueces deben intervenir de oficio, reduciendo las cláusulas penales abusivas y sea cual sea la naturaleza del proceso ( incluso, por ende, en el juicio ejecutivo) ..... en las obligaciones de dar sumas de dinero, las muy diversas situaciones en las que se genera una obligación de dar dinero pueden justificar, incluso sobradamente, tasas de interés que prima facie lucirían abusivas.- Debe ser ello valorado por el juez con suma prudencia, y no cabe dudar que, si en forma palmaria, manifiesta y ostensible, sin necesidad de cualquier otra indagación, investigación o prueba la cláusula es abiertamente abusiva corresponde de oficio su morigeración ( por ej. una tasa de interés de un 100 % anual en un mutuo dinerario) . Es que de lo contrario, no solo el juez estaría convalidando el otorgamiento de un acto jurídico de objeto ilícito, sino que además permitiría , legitimándolo con su resolución, el enriquecimiento sin causa del acreedor.-” ( Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo V, Ricardo Luis Lorenzetti, pag. 237. ed Rubinzal Culzoni)

Es decir, que lo pactado mediante el libre consentimiento de las partes en un contrato debe ser respetado por ellas, pero dicho cumplimiento tiene un límite, cual es, que lo pactado no atente contra el orden público, la moral y las buenas costumbres y que dicha morigeración es facultad propia de los jueces, incluso de oficio, ya que no podrá en aras del respeto al contrato convalidar cláusulas abusivas.-

En este sentido, se admite el incumplimiento de las obligaciones asumidas contractualmente, por parte del deudor principal ( locatario) a saber; falta de pago del canon locativo, la no restitución del inmueble al vencimiento contractual. Sin embargo,

cierto es que la multa a aplicarse debe guardar coherencia con las circunstancias que rodean al caso, esto es, el incumplimiento fue generado por el deudor principal (locatario), no por la fiadora, pero que por la esencia misma del contrato de fianza se dirige el pago de la deuda hacia el fiador e incluso el pago de la multa por cláusula penal, pero siempre que dicha multa este de acuerdo con las circunstancias del caso, la situación generadora del conflicto y los daños producidos.-

Ateniéndose a las constancias de autos, es entonces que el actor, pretende que el demandado pague los canones locativos atrasados y que restituya el inmueble, el que fue restituido un año y dos meses mas tarde conforme las circunstancias mas arriba relatadas. Entonces, es cierto, que existe un daño, pero no se podrá en virtud de aquel daño, que al momento del contrato era eventual, aplicarse una multa que duplica y mas el monto del canon locativo mensual, máxime cuando quien esta soportando las consecuencias de la deuda sea la fiadora. Entiendo que en el caso, se ha pactado una multa sumamente excesiva en relación al daño cuya valoración y estimación a priori formularon las partes al momento de celebración del contrato y la realidad al momento de su aplicación, que habilita a una morigeracion en la sanción prevista, siendo que en el caso el exceso de la multa es evidente y que admitir lo contrario sería avalar el abuso del derecho y el enriquecimiento sin causa. En este sentido se ha dicho segun un criterio jurisprudencial, "pese a los terminos del Art. 656, basta el exceso manifiesto y notorio, pues se torna la clausula en contraria a la moral y a las buenas costumbres" (Se ha pronunciado en favor de la revision de oficio la CNCiv., sala A, 27/9/85, "Veccio c. Hernandez", LA LEY, 1986-B, 50; sala G, 4/12/80, "La Gaviota Soc. en Com. por Accs. c. Cuccaro", ED, 92-586; 21/3/83, "Soc. Militar Seguro de Vida c. Banco Provincia de Buenos Aires", LA LEY, 1984-A, 492 y ED, 104-397; entre otros).

En aras de la reduccion de multas onerosas es que la doctrina ha elaborado una serie de pautas para analizar una clausula penal y en su caso su morigeracion, a saber las propuestas entre otras por el Dr. Atilio Alterini (LA LEY 01/04/2009 , LA LEY 2009-B , 1119, Cita Online: AR/DOC/1358/2009) 1. La gravedad de la falta sancionada. El interes patrimonial del acreedor, su afeccion, o sea todo interes legitimo. 2. El valor de las prestaciones y el dano sufrido: La desproporcion debe existir al momento de la aplicacion de la clausula .3. La naturaleza y origen de las prestaciones a las cuales accede. Por lo general, el objeto de la clausula penal es un porcentaje sobre el monto debido al acreedor. Existe por ello, una cierta analogia con el tema de la relacion entre capital e intereses. 4- Abusivo aprovechamiento de la situacion del deudor. En este

punto, el tema se conecta con el instituto de la lesión (art. 954 C.Civil) La desproporción debe ser en sí misma objetivamente exorbitante. Lo decisivo es el elemento objetivo, que erige la aplicación mecánica en una conclusión inmoral, ilícita.

En este sentido, conforme lo expuesto y la facultad morigeradora de los jueces con fundamento en lo dispuesto por el artículo 794 del Código Civil que dispone: "los jueces pueden reducir las penas cuando su monto desproporcionado con la gravedad de la falta que sancionan, habida cuenta del valor de las prestaciones y demás circunstancias del caso, configuran un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor" entiendo que la multa se lleve a justos límites y se fije la misma en la mitad del valor liquidado por la actora a fs. 11 vta y 12 a contar desde el vencimiento contractual, esto es el mes de Abril de 2014 y hasta el momento de la restitución del bien, en el mes de Mayo de 2015.-

Por todo ello conforme lo previsto por los arts. 1225, 794, siguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación y 541 y 544 del CPCy C.-

RESUELVO: I.-Rechazar la excepción de inhabilidad de título parcial interpuesta con costas.-

II.- Hacer lugar al planteo de morigeración de la cláusula penal e impugnación parcial de la liquidación

III.- Mandar llevar adelante la ejecución contra los demandados hasta que los mismos hagan íntegro pago al acreedor de la suma de \$ 78.400 con más la suma de \$ 40.000 que se calculan para intereses y costas de la ejecución-

IV.- Modificar la regulación de honorarios de la sentencia monitoria de fecha 30 de Julio de 2015 y regular los honorarios de los Dres. Leandro Ariel Ruiz y Javier Razzetto patrocinantes de la actora en la suma de \$ 11.700 y del Dr. Cristian Robles patrocinante de la codemandada Zulema del Carmen Parra en la suma de \$ 9.408 (Arts. 6, 7, 8, 9, 10, 20, 41 sig. y cc. ley 2212. MB: 78.400). Cúmplase con la ley 869.-

Para la regulación de honorarios se ha tenido en cuenta el tipo de proceso, tareas cumplidas, etapas, extensión y éxito de las mismas.-

Regístrese y Notifíquese.-

CLAUDIA E. VESPRINI

SECRETARIA

AUTOS: "LEZANA, CLAUDIA ALEJANDRA C/ PARRA, SERGIO ALBERTO Y OTRA S/ EJECUCIÓN DE ALQUILERES". EXPTE. N°: 9445-J21-15.

NOTA: Se deja constancia conforme a lo prescripto por el artículo 133, último párrafo del CPCYC, que la presente resolución se publicó en la lista diaria de despacho del siguiente día hábil posterior a su firma.-

Villa Regina, 01 de Febrero de 2016.-

SILVANA A. PETRIS

SECRETARIA