

Viedma, 29 de abril de 2026.

EXPEDIENTE: REALI, JESSICA ROMINA C/ PAREDES, SILVANA VANESA Y OTROS S/ EJECUCIÓN - PREPARA VIA EJECUTIVA - EXPTE. N° VI-00104-C-2026

ANTECEDENTES:

I.- Atento el estado de autos, habiendo comparecido los demandados a la audiencia fijada en autos, tiénesele por reconocida la firma inserta en el contrato de locación y la deuda reclamada, y por iniciado juicio ejecutivo por Jessica Romina Realli DNI 32.972.716 contra Silvana Vanesa Paredes (DNI 27.786.441) y Gastón Darío Paredes (DNI N°26.189.193).

En consecuencia, recarátulense las actuaciones.

II.- Se encuentran cumplidos los recaudos de procedencia formal previstos por el art. 468 y cc del CPCC y toda vez que el título que se agrega es ejecutivo conforme art. 471 CPCC, corresponde sin más trámite dictar sentencia monitoria (conf. art. 478 CPCC).

III.- La Cláusula Penal: Tengo para mí que la aplicación de la Cláusula décimo cuarta del contrato de locación, merece un análisis particular en cuanto al alcance de su aplicación.

En ella se estableció en su parte pertinente que “(...) *-Vencido el plazo acordado para el reintegro del inmueble, y no procediéndose a la desocupación del mismo, el locador podrá iniciar las acciones legales que estime convenientes, sin perjuicio de lo cual se estipula presuntivamente y en concepto de indemnización una sanción equivalente al triple de la última mensualidad locativa, a valor actualizado, incrementada en idéntica forma a la cláusula de ajuste prevista en el precio de la locación.- Dicha sanción es convenida por cada mes de atraso en el reintegro, sin necesidad de prueba alguna, salvo que el locador demuestre mayor perjuicio y el mismo sea comunicado auténticamente al locatario y al fiador, en el supuesto de que el titular de dominio desee disponer de dicho derecho y le fuere imposible en razón de la ocupación; igualmente se reserva la comunicación de cualquier otro daño y/o perjuicio que admita prueba auténtica.- La cláusula penal comenzará a ser exigible a partir del vencimiento del contrato, sin necesidad de previa intimación.(...)*”.

Tanto el CC de Vélez que preveía este tipo de cláusulas en su art. 652, como el CCyC que las prevé en su art. 790, no han variado el concepto de la cláusula penal. Así, es aquella por la cual una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena o multa en caso de retardar o de no ejecutar la obligación.

Es sabido también que los jueces, conforme a circunstancias del caso, tienen facultades para reducir la pena prescripta contractualmente.

Al respecto, la Cámara Civil de Viedma ha dicho que “(...) una cláusula penal que, por definición, o si se quiere por el juego armónico de los arts. 652 y 655 del otrora C. Civ., al tiempo que constituye una estipulación accesoria, instaurada como medio compulsivo para obligar al fiel cumplimiento de lo pactado, responde también a una evaluación anticipada de los daños y perjuicios que irrogará la inejecución o el retardo de la obligación asumida por una de las partes (Conf. he tenido oportunidad de señalar en autos `Gilardi Lidia Elvira c/ Landivar Carlos Rubén y otro s/ preparación de la vía ejecutiva (hoy ejecutivo)´, sent. del 21.11.12 y reiterado al fallar en la causa `Álvarez Reynolds Matías Marcelo y otro c/ Aramburu Virgilio Norberto y otro s/ ordinario´, sent. del 23.10.13); que por operatividad del principio de buena fe quien se compromete a cumplir determinadas obligaciones (art. 1198 C. Civ.) y no lo hace, debe responder por las consecuencias nocivas ocasionadas al co-contratante que confió en su compromiso (...)”. (Conf. CACivil de Viedma, en autos caratulados “Baritoli Ciro Daniel c/ González Mateo Francisco y otra s/ ejecutivo”, 31/10/16).

En otra sentencia, la Cámara sostuvo que “(...) `la cláusula penal es un instituto polivalente: proporciona un incentivo para la conducta debida al deudor, esto es el cumplimiento específico de su obligación (función compulsiva o estimulativa), fija de antemano el monto indemnizatorio para el caso de incumplimiento (función indemnizatoria), sea éste definitivo (cláusula penal compensatoria) o temporario (cláusula penal moratoria)´, de manera que tiene `además de la función compulsiva, una función indemnizatoria, que se superpone a la anterior o la desplaza, y rige aunque no haya perjuicio para el acreedor, conforme así lo dispone el art. 656 del Código Civil´ (Conf. Cám. Nac. de Apel. en lo Civ. Sala K, en autos `Mateu, Virginia Graciela c/ Raffo Magnasco, Martín Armando y otros s/ daños y perjuicios´, sent. del 28.10.11)”. (Conf. CACivil de Viedma, en autos caratulados “Mendes Cercas Isabel c/ Espiña Karina Paola y otro s/ ejecutivo”, 29/04/16).

En ese fallo se ha enunciado, además que “A esos presupuestos determinantes de este instituto se agrega, como nota característica, la inmutabilidad relativa. Esto último, toda vez que la cláusula penal está subordinada a los principios rectores del ordenamiento jurídico, que consagran la supremacía del orden público y de la moral por sobre la autonomía de la voluntad particular (Código Civil Argentino –Explicado´, T. II, edit. Rubinzal-Culzoni Editores, edic. 2011, pág. 708). Tal apreciación por demás se torna

operativa a partir de la vigencia del Código Civil y Comercial pues, aun cuando mantiene la libertad de contratación (art. 958) y esta prerrogativa asociativa (art. 790 y sgtes.), inmediatamente sujeta esa autonomía a los límites impuestos por la ley, el orden público, la moral y las buenas costumbres (ver art. 790 citado). Esta conclusión, por otra parte, es inherente al modo en que se concibe el ejercicio de los derechos al amparo de la buena fe (art. 9) y alejado de toda actuación abusiva de ellos (art. 10). De allí que, a la luz tanto del art. 656 del C. Civ. como del art. 794 del CCyC, ambos en su segundo párrafo, 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”. “Llego así a la tercera premisa determinante de mi decisión, puesto que si el primer elemento de interpretación de la ley es su letra (art. 3 del CCyC), de la facultad transcripta se sigue que respecto de las cláusulas penales los jueces están autorizados a `reducir`, no a `aniquilar`. Pues, el ejercicio de la facultad judicial no puede provocar la desnaturalización de la misma haciéndola perder su función de garantía de cumplimiento de la voluntad contractual (ver en igual sentido Cám. de Apel. en lo Civ., Com. Minas, de Paz y Tributaria de Mendoza, en autos “Sucesores de Resa, Domingo c. Bommechino María Esther y Ots. s/ejecución típica”, sent. del 30.05.14, LLey Online AR-JUR-31779/2014)”. (Ver in extenso el fallo citado “Mendes Cercas Isabel”).

Enunciado ello, el actor reclama, en función de la Cláusula décimo cuarta del contrato de locación, una sanción equivalente al triple de la última mensualidad locativa, es decir, de \$1.380.000 por cada mes de permanencia (3 x \$460.000). Precisamente, en fecha 20/02/26 la actora cuantifica la suma, mediante liquidación que practica a su criterio por este concepto.

De lo expuesto, el concepto de cláusula penal por el lapso acontecido, arroja una suma que sin dudas comienza a vislumbrarse como desproporcionada.

En función de ello, entiendo que corresponde acudir a la facultad morigeratoria que me otorga la normativa aplicable.

La Cámara Civil de Viedma ha dicho que “(...) los presupuestos que dan andamiaje a esta facultad otorgada a los jueces, (...)” son “(...) primero, que la pena sea desproporcionada y, segundo, que medie “abusivo” aprovechamiento. Y, mientras el primero de ellos debe, en los términos legales, ponderarse a partir de la gravedad de la falta (esto es a la culpa o grado de reproche que merece el incumplidor), el valor (patrimonial o extrapatrimonial) de las prestaciones; y demás circunstancias del caso

(relacionadas con la idea de equidad), (...)”, en el segundo “(...) basta que medie “abusivo aprovechamiento” de la situación del deudor (...)”, haciendo referencia a otra posición doctrinaria que relaciona la abusividad con la figura de la lesión subjetiva. (Conf. CACivil de Viedma, en autos caratulados “Gilardi Lidia Elvira c/ Landivar Carlos Rubén y otro s/ preparación de la vía ejecutiva (hoy ejecutivo)”, 21/11/2012).-

En dicho fallo se continúa expresando: “(...) debo decir que una cláusula penal puede resultar abusiva desde su propia instauración o bien puede ser originalmente válida, pero tornarse excesivamente onerosa como consecuencia de las particulares circunstancias del caso. En este último orden se ha señalado que pueden incidir en ello la extensión temporal de la mora, el real y efectivo interés del acreedor por la prestación principal, el perjuicio concretamente sufrido por el titular activo, el sacrificio patrimonial que la pena signifique para el deudor, etc. (ver Superior Tribunal de la Provincia de Buenos Aires, en autos `Cónsul, Luis M. y otra c. Nocetti de Caretoni, Esther´, sent del 04/12/90, publicado en: DJ 1991-2 , 267, LL online: AR/JUR/2225/1990). “Esto es así, al decir de la doctrina de la CSJN (Fallos 324:1449), aun cuando la conducta del moroso haya sido la que generó la aplicación de la cláusula penal, puesto que esa circunstancia no legitima el progreso de una pretensión resarcitoria que constituya un abuso del derecho proscripto en nuestro ordenamiento jurídico por el art. 1071 del Código Civil y en especial por el art. 656 de ese cuerpo legal”. “Pero, ni aún en esta visión, si se quiere contemplativa de las consecuencias económicas de las cláusulas penales, puede perderse de vista bajo un criterio de equidad que la instauración de éstas tiene como objetivo `asegurar el cumplimiento de la obligación´, a estar a la preceptiva del art. 652 del Cód. Civ y de allí viene en principio su onerosidad. Es más, opera como `medio de presión´ o de `refuerzo´ al cumplir por tal modo una función compulsiva, al margen de la resarcitoria, a través de la creación convencional de una sanción que llega a revestir el carácter de una verdadera pena civil (Gorla: `II contratto´, t. I, núm. 21, ps. 240 y sigts., Milán, 1955)”. “Ante ello, para determinar si la multa convencional excede los límites compatibles con el orden público, la razonabilidad y la equidad, ha de atenderse principalmente la función que las partes pudieran haberle asignado o que corresponde atribuirle de conformidad con las particulares circunstancias del caso, valorizadas a la luz de los usos del tráfico y las reglas de la buena fe (arts. 1198, Cód. Civil)”. (Ver in extenso el fallo citado “Gilardi Lidia Elvira”).

Sentado lo anterior, tengo presente la sentencia interlocutoria de fecha 05/09/19 en

autos D-1VI-5084-C2018 - PORRA NILDA ROSA C/ HUTCHINSON CLAUDIA ELISABET Y OTROS S/ EJECUTIVO (c), en el que en un caso de aparente similitud a los presentes autos, la Cámara de Apelaciones resolvió establecer el monto de la multa en un 50% del valor del canon locativo, por cada mes, adicionado el canon locativo del mes respectivo, dando como resultado que los deudores abonen el equivalente a una vez y media el valor de la locación por cada mes que hubiesen permanecido sin derecho en la propiedad.

Aplicado al caso actual, dada la estrecha analogía entre ambos sin desconocer que recientemente la Cámara se ha expedido en autos "Naicul", concluyo que es viable morigerar la cláusula penal mencionada para el presente caso que nos ocupa, del mismo modo de garantizar el requisito de que por aplicación del límite señalado, no se pierda la función de la cláusula penal, primando para su morigeración un criterio de razonabilidad conforme a circunstancias del caso.

Por los argumentos expuestos, a los fines de compatibilizarla con el orden público tuitivo de las relaciones entre locador y locatario, la búsqueda de razonabilidad y la equidad aplicada al caso particular, todo ello conforme a facultades que me otorga el art. 794 del CCyC he de morigerar la cláusula penal existente en el contrato de locación objeto de la presente -Cláusula decimo cuarta-, equiparándola al 50% del valor de canon locativo existente al momento de finalización del contrato, esto es, de \$230.000 (50% de \$460.000), adicionado al valor del alquiler mensual mientras perdure la ocupación del inmueble, y con la mora pactada hasta el efectivo pago.

IV) Teniendo en cuenta la verosimilitud del derecho emergente del título, corresponde otorgar la medida precautoria solicitada.

En su mérito, trábese embargo en las proporciones de ley sobre los haberes que percibe la parte demandada: Gastón Darío Paredes, DNI: 26.189.193 como empleado del Banco Patagonia SA hasta cubrir la suma de \$2.224.942,70 en concepto de capital, incluidos los honorarios y gastos causídicos, con más la suma de \$1.112.471,35 presupuestado provisoriamente para responder por costas y costos de la ejecución. A tal fin, líbrese oficio al organismo empleador, haciéndole saber que la suma embargada deberá ser depositada en una cuenta judicial como perteneciente a estos autos en el Banco Patagonia S.A., sucursal Viedma.

Líbrese cédula al Banco Patagonia S.A a fin de que proceda a la apertura de la cuenta judicial como perteneciente a éstos autos y a la orden de esta Unidad Jurisdiccional,

debiendo informar en el expediente número de cuenta y CBU de la misma. Hágase saber que la confección de las cédulas estará a cargo del profesional conforme Disposición Nro. 01 y 02/2023 del Comité de Informatización de la Gestión Judicial.

Por ello;

RESOLUCION:

1º) Llevar adelante la ejecución en contra de Silvana Vanesa Paredes, DNI 27.786.441, y Gastón Darío Paredes, DNI: 26.189.193, condenándolos a pagar a la parte actora la suma de \$1.657.840 en concepto de capital y la suma de \$169.162,70 en concepto de gastos causídicos, sujeto a liquidación definitiva.

2º) Imponer las costas a la parte ejecutada (art. 62 CPCC).

3º) Hacer lugar a la medida cautelar solicitada y en consecuencia trabar embargo sobre saldos acreedores de las cuentas bancarias pertenecientes a la parte ejecutada en la medida y con la extensión aludida en el Antecedente IV, a cuyo fin deberá librarse los oficios pertinentes.

4º) Conforme lo dispone el art. 490 CPCC, hágase saber a las partes ejecutadas que dentro del plazo de 5 días podrán cumplir voluntariamente con lo ordenado en el punto 1º de la presente depositando en una cuenta judicial a nombre de estos autos el capital de condena más la suma estimada para intereses y costas, o en su defecto oponerse a esta sentencia deduciendo las excepciones previstas en el art. 492 del cód. citado, bajo apercibimiento de pasarse directamente a la etapa de cumplimiento forzado de la sentencia si no se efectúa el depósito ni se deducen excepciones (art. 490 y 492 del CPCC) y de notificarle las providencias sucesivas en los términos de los arts. 38, 120 y 138 del código citado si no constituye domicilio.

5º) Regular provisoriamente los honorarios profesionales del Dr. Maximiliano José Mullally Bratulich y al Dr. Ezequiel Contreras Rogiani, en la suma equivalente a 07 JUS los que se distribuyen en un 70% y 30% respectivamente, toda vez que de aplicar los coeficientes del art 08 de la ley arancelaria se perforaría el mínimo legal (MB: \$1.657.840,00; coef.:11 % red. en un 25 % -conf. arts. 6, 7, 8, 10, 20, 41 y 50 LA.). Notifíquese a la Caja Forense y cúmplase con la Ley D 869.

7) Notificar en el domicilio real de los ejecutados con las copias de ley y con las previsiones y recaudos establecidos en el art. 441 del CPCC (arts. 121, 125, 126, 312 y 441 Cód. cit.).

8°) A los fines de agilizar la efectivización de los pagos en el marco de la reorganización funcional prevista por la Ac. 40/2020 del S.T.J., autorízase a la Coordinadora de la OTICCA a suscribir las futuras órdenes de pagos de las presentes actuaciones. Regístrese y protocolícese la presente.

9°) Registrar y protocolizar.

Leandro Javier Oyola

Juez

Asimismo, se le hace saber que el escrito de inicio y su documental pueden ser consultadas con el código **IXAN-JZTP** y a través del siguiente link:
<http://puma.jusrionegro.gov.ar/expjud/busqueda-publica/consulta-demanda>