



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

81164/2019

MATADOR INVERSIONES SRL c/ GRIMALDI, RUBEN
VICENTE s/EJECUCION DE ALQUILERES

Buenos Aires, 06 de mayo de 2021.-

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I. El ejecutado y la ejecutante apelaron la resolución del [8 de marzo de 2021](#) en la cual el magistrado de grado desestimó las excepciones opuestas, limitó la cláusula penal fijada en el contrato y dictó sentencia de trance y remate, mandando llevar adelante la ejecución.

El memorial de agravios del ejecutado fue incorporado el [31 de marzo de 2021](#) (ver documental acompañada [aquí](#), [aquí](#) y [aquí](#)) y fue replicado por la ejecutante el [10 de abril de 2021](#).

En tanto que esta última fundó su recurso el [16 de marzo de 2021](#) (ver documental [aquí](#)) y su traslado fue contestado el [31 de ese mes y año](#).(ver documental [aquí](#) y [aquí](#)).

1. Recurso de apelación del ejecutado Ruben Vicente Grimaldi.

II. Es del caso recordar el criterio reiterado de este tribunal en cuanto a que los fundamentos de la expresión de agravios deben ser concretos, precisos y claros.

Dicha pieza procesal debe contener la crítica razonada de las partes del fallo que el apelante considera equivocadas, señalando y demostrando, punto por punto, los errores en que se hubiere incurrido en el pronunciamiento o las causales por las cuales se lo considera contrario a derecho.

Para ello, cabe exigir del apelante un esfuerzo argumental a partir del cual ponga de manifiesto los errores de la resolución impugnada, puesto que si tal ataque no se cumple o se lleva a cabo en



forma deficitaria el decisorio quedará firme en virtud de la deserción del recurso por aplicación de lo dispuesto por los artículos 265 y 266 del Código Procesal.

En definitiva, es el agraviado quien mediante el contenido y términos del escrito de fundamentación el que fija los límites de actuación del órgano de alzada, el que no se encuentra autorizado para suplir el déficit discursivo del recurrente, ni para ocuparse de las quejas que éste no dedujo (conforme, esta Sala, “Obregon Pablo c. Justo, Rubén Horacio s. beneficio de litigar sin gastos”, expte. n° 75909/2011 del 29/4/2013 y sus citas).

III. Frente al escenario descrito, cabe anticipar que los cuestionamientos formulados por el ejecutado son insuficientes para constituirse como una crítica concreta y razonada de los argumentos expuestos por el magistrado con el alcance referido en el acápite anterior.

Es así que lo manifestado en relación a lo proveído el [12 de junio](#) y el [24 de noviembre de 2020](#) ya fue decidido en la instancia anterior mediante pronunciamiento del [2 de febrero de 2021](#), que fue consentido por el apelante dado que no interpuso remedio alguno contra lo allí resuelto, tratándose por lo tanto de una cuestión precluida.

A su vez, no puede soslayarse que la resolución apelada no se expide sobre las providencias referidas, lo que -por un lado- reafirma que lo expresado en el memorial de agravios deviene fruto de una reflexión tardía y en consecuencia extemporánea; lo que -por otro lado- impide su tratamiento a partir de lo establecido en el artículo 277 del Código Procesal.

Lo mismo sucede respecto de la excepción de falta de legitimación activa, pues en vez de refutar el eje medular de lo señalado en punto a que el fiduciario se encuentra legitimado para ejercer todas las acciones que correspondan a los bienes





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

fideicomitidos y que las facultades que ahora atacan no fueron impugnadas al momento de la celebración del contrato, insiste en reiterar los argumentos expresados al momento de oponer esa defensa el [17 de diciembre de 2020](#).

Idéntica situación se suscita en torno a la excepción de compensación, donde reitera en el memorial de agravios lo expuesto en ocasión de articular su oposición, cuando -antes bien- debió haber comprobado la existencia de los requisitos legales para que sea admisible la excepción, es decir, la existencia de deuda líquida y exigible a su favor con la documentación pertinente.

Por otra parte, no resulta atendible la insistencia en que este es la oportunidad procesal para saber si al momento de contratar la ejecutante estaba habilitada para ello.

Dicho en otros términos, no puede válidamente el deudor resistir la ejecución, bajo el argumento de desconocer la figura de la ejecutante, que oportunamente consideró que era suficiente y así lo plasmó en la suscripción del instrumento respectivo.

Al respecto, más allá que esta no es la vía ni la oportunidad idónea para ese cometido, basta con remitir tanto a lo aquí actuado como a lo que resulta de los autos conexos sobre desalojo (Expte.Nº50236/2019), en donde el apelante reconoció la suscripción del [contrato](#) celebrado el 28 de abril de 2017 con la ejecutante (ver [contestación de demanda del juicio de desalojo](#) -fojas 98 punto IV, apartado 1º cuarto párrafo- y en los presentes -punto V, bajo título “Realidad de los hechos”, cuarto y quinto párrafo- del escrito del [17 de diciembre de 2020](#)).

Cabe -además- destacar que las referencias que se hacen en el memorial de agravios acerca de las condiciones de la ejecutante constituyen planteos inaudibles en este tipo de proceso, cuyo marco de conocimiento se concentra en el análisis de las formas extrínsecas del título.



Por ello, no corresponde avanzar en el debate que propone el ejecutado, pues ello importaría ingresar en una discusión que exorbitaría el limitado ámbito de discusión que es propio de este tipo de procesos.

A todo evento, debe recordarse que la ley procesal, como contrapartida de la reducción de defensas que le impone al deudor, prevé expresamente la posibilidad de que, pese a que el acreedor obtenga una sentencia favorable, la cuestión pueda ser reeditada en un juicio ordinario que agote las profundidades que el conflicto presente.

En consonancia con ese lineamiento y ya atinente a lo manifestado en el memorial sobre la producción de la prueba testimonial, se recuerda que la apertura a prueba de las excepciones en el juicio ejecutivo es facultad privativa del juez, quien puede, en consecuencia, prescindir válidamente de ese espacio procesal cuando considere que los elementos obrantes en el expediente son suficientes para resolverlas sin necesidad de recurrir a aquel arbitrio (conforme, Palacio, Lino E., "Derecho Procesal Civil", t. VII, p. 490, n° 1103).

De modo que aunque en el caso el sentenciante de grado no realizó ninguna consideración al respecto, lo cierto es que, en definitiva, la pretendida apertura a prueba resulta innecesaria.

Particularmente respecto de la prueba testimonial ofrecida, se advierte que el objeto perseguido con su producción refiere a una cuestión que escapa a lo aquí debatido.

En ese marco, pierden entidad las críticas en relación con este asunto, siendo -además- improcedente el pedido de replanteo de prueba conforme el artículo 379 del Código Procesal, en virtud de las claras previsiones del artículo 275 del mismo ordenamiento.

En consecuencia, el recurso de apelación -por los fundamentos expuestos- será declarado desierto.

2. Recurso de apelación de la ejecutante Matador Inversiones SRL





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

IV. Como ya se anticipó en el acápite I, en la [resolución apelada](#) el colega de grado limitó la pena pactada en la cláusula décimo cuarta del contrato de locación, a una suma mensual equivalente al doble del alquiler pactado, conforme precedente dictado por esta Sala en los autos “*Giuliani, Alberto N. c/ Recinella, Patricia S. y otros s/ ejecución*”, [expediente N°105901/2012](#) del 11 de marzo de 2014.

La ejecutante se agravia -en somera síntesis- por cuanto, sostiene que para determinar si el monto establecido resulta abusivo debería compararse con el valor de arrendamiento del inmueble a la fecha en que debió restituirse. En ese afán postula que la facultad prevista en el artículo 794 del Código Civil y Comercial de la Nación, debe ser ejercida en forma excepcional y con suma prudencia cuando se trate de una penalidad excesivamente onerosa.

Apunta que la suma fijada en la sentencia, en la actualidad ni siquiera contemplaría la función compensatoria que debe cumplir la cláusula penal por los alquileres y menos aun los daños derivados de la falta del pago de expensas, intereses devengados por falta de pago en término, etcétera.

Señala también que de las actuaciones no resulta argumento jurídico ni hecho que justifique la verosimilitud de un derecho en base al cual el ejecutado pudiera justificar la decisión de retener la tenencia del inmueble.

Indica -por último- que la reducción dispuesta agrava la ineficacia de las funciones propias de la cláusula penal, dado que permite que el locador obtenga una ventaja desproporcionada por retención indebida de la tenencia.

V. La cláusula penal se trata de convenios celebrados -dentro del contrato de locación- con la finalidad de prever las consecuencias de un incumplimiento en la obligación de restituir.



Así, a pesar de la inmutabilidad que dispone el artículo 794 del Código Civil y Comercial de la Nación, surge -de la misma normativa- una excepción para aquellas penas que sean desproporcionadas con el valor de la prestación adeudada siempre que además configure un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor. En dicho caso, los jueces pueden reducir las penas si configuran un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor.

A los efectos de la reducción de la cláusula penal, debe evaluarse, principalmente, si el monto de ésta es desproporcionado con la falta que sanciona, considerando el valor de las prestaciones y demás circunstancias del caso.

VI. En la cláusula décimo cuarta del [contrato de locación](#) se pactó la cláusula penal “*daños y perjuicios*”, en los siguientes términos “*Si el Locatario diera motivo por cualquier causa a que se iniciara juicio (sea que fuera acción de desalojo, de cobro del Precio, cobro de gastos, rescisión del Contrato de Locación por violación de cláusulas contractuales, o no entregare el Inmueble desocupado al vencimiento del mismo o en las condiciones establecidas, etc.) el Locatario deberá abonar en concepto de cláusula penal una suma diaria igual al diez por ciento (10%) de Pesos Treinta y Cinco Mil (\$ 35.000) hasta que el Locador reciba el Inmueble libre de toda ocupación... Las Partes acuerdan expresamente que dicha indemnización podrá ser reclamada por el Locatario por la misma vía que para el cobro del Precio*”.

Ahora bien, el vencimiento del [contrato](#) operó el 30 de abril de 2019, habiéndose dictado sentencia ordenando la restitución de la tenencia en los autos conexos sobre desalojo (Expte.Nº50236/2019) el [6 de julio de 2020](#) que no se encuentra firme, hallándose los autos elevados ante esta Sala a los fines de tratar el recurso interpuesto por el ejecutado, parte allí demandada.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

En estos términos, tal como ya se postuló en el antecedente de esta Sala citado en la resolución apelada y ya individualizado en el primer párrafo del acápite IV, estima el tribunal que el caso resulta aplicable la pauta allí establecida.

Bajo tal óptica, teniendo en cuenta el importe del alquiler (\$ 35.000), la naturaleza de la obligación incumplida -consistente en la restitución del inmueble locado-, el tiempo en que venció el plazo de locación, y las demás circunstancias del caso y pautas señaladas precedentemente, cabe concluir en que la cláusula penal pactada excede en forma ostensible su función y propósito e importa un enriquecimiento del acreedor que vulnera los principios consagrados por los artículos 279, 958 y 1004 del Código Civil y Comercial de la Nación. Ello por cuanto de aplicársela como pretende importaría triplicar el alquiler oportunamente pactado.

Lo apuntado justifica el proceder seguido por el magistrado de grado y a su vez permite desestimar las críticas ensayadas en el memorial de agravios presentado por el apelante, que en modo alguno demuestran el yerro que se atribuye a tal decisión.

De todos modos, refuerza lo dicho en cuanto a la entidad de la aludida reducción, lo dispuesto por este tribunal en casos anteriores, en el sentido que teniendo en cuenta la doble función -indemnizatoria y compulsiva- propia de ese tipo de cláusulas, resulta razonable limitar la pena en cuestión a una suma equivalente al doble del alquiler pactado (conforme, votos del Dr. Ojea Quintana del 21 de diciembre de 2000 en autos: “Celano, Marta Graciela c/ Ramirez, María Verónica y otro s/ daños y perjuicios”, y del 25 de junio de 1996 en autos: “Bruzzone, Rubens O. c. Mourente, Ester”, publicado en La Ley, T° 1997-C, pág. 579).

Es por ello que, teniendo en cuenta además el actual contexto, en particular la situación socioeconómica imperante, la reducción de la cláusula penal en cuestión a la suma de \$70.000



-doble del alquiler pactado- mensual, resulta ajustada a su función, lo que deriva en la desestimación de la queja en el modo en que fue articulada, sin dejar de mencionar que la parte contraria no ha manifestado concretamente un agravio al respecto.

VII. Por lo expuesto, **SE RESUELVE**: 1) Declarar desierto el recurso de apelación interpuesto por el ejecutado Rubén Vicente Grimaldi, contra la resolución del [8 de marzo de 2021](#), con costas de alzada a cargo del recurrente vencido (artículos 68 y 69 del Código Procesal). 2) Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la ejecutante Matador Inversiones SRL, y en consecuencia confirmar, en todo cuanto ha sido motivo de agravio, lo decidido en la sentencia dictada el [8 de marzo de 2021](#), con costas a la vencida (artículos 68 y 69 del Código Procesal).

El presente acuerdo fue celebrado por medios virtuales y el pronunciamiento se suscribe electrónicamente de conformidad con lo dispuesto por los puntos 2, 4 y 5 de la acordada 12/2020 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

La vocalía número 27 se encuentra vacante.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el artículo 164, 2º párrafo del Código Procesal y artículo 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las acordadas 15/13 y 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

PAOLA MARIANA GUIADO – JUAN PABLO RODRÍGUEZ
JUECES DE CÁMARA

