Puerto Madryn, de septiembre de 2026.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados " **<PER_1> c/ <PER_2> y Otros s/ Ejecución de alquileres" (Expte. N° 291/26),** venidos del Juzgado de Ejecución (Expte. N° 924/25) por haber interpuesto la parte actora, recurso de apelación contra la sentencia interlocutoria registrada bajo N° 383/26.

I. La Sra. Jueza de grado, mediante la resolución de marras, dispuso: *"...Llevar adelante la presente ejecución hasta que el acreedor se haga integro pago de la suma de PESOS SEIS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DIECINUEVE CON VEINTE CTVOS ($6.637.519,20), con más los intereses de dos veces y media la tasa activa para operaciones de descuento del <BANCO_1>, desde la mora y hasta el efectivo pago...".*

Explica la apelante que la reducción judicial de la cláusula penal se rige por el art. 794 del CCyC, cuyo texto exige la concurrencia de dos requisitos acumulativos. La sentencia en crisis no analizó ninguno de los dos elementos. Respecto del primero, la a quo se limitó a afirmar que la acumulación de períodos impagos haría que el monto "se transformara en forma desmesurada", sin comparar el nivel de la pena con la gravedad del incumplimiento. La gravedad de la falta del deudor es justamente la que el juzgador debe ponderar para aplicar el estándar del art. 794: aquí el locatario ocupó el inmueble sin pagar desde agosto de 2025 y se resistió durante meses a restituirlo pese a las intimaciones.

Respecto del segundo elemento el abusivo aprovechamiento de la situación del deudor, la sentencia no lo menciona, no lo analiza y no lo tiene por acreditado.

Documento anonimizado por AymurAI

Refiere que la sentencia no realizó ninguna comparación entre la tasa convenida y el costo medio del dinero para operaciones similares, que es el parámetro que el art. 771 CCyC establece para evaluar si los intereses resultan excesivos. El contrato fue celebrado el 27 de junio de 2023 y la mora comenzó a correr en agosto de 2025, período que coincide con uno de los ciclos inflacionarios más pronunciados de la historia reciente de la República Argentina. En ese contexto, una tasa del 1% diario -equivalente a aproximadamente el 30% mensual- no puede calificarse como groseramente desproporcionada sin un análisis que la contraste con las tasas del mercado vigentes en el período relevante.

Resalta que, en el caso de autos, los tres ejecutados fueron correctamente notificados, citados de remate y ninguno compareció ni articuló defensa alguna. El expediente no contiene petición, alegación ni prueba que haya introducido la cuestión del abuso contractual. La sentencia resolvió sobre una cuestión que no fue planteada, ni siquiera insinuada, por ninguna de las partes, lo que lesiona el principio de congruencia consagrado en el art. 163 inc. 6 CPCC,

II. La cláusula penal es inmutable, pero tal principio resulta relativo cuando resulta desproporcionada y, por ende, ofende la moral y las buenas costumbres. Cuando su monto es desmedido con la gravedad de la falta que sanciona corresponde su reducción a fin de guardar equilibrio entre la pena estipulada y el reproche de la conducta del deudor.

La normativa en la materia permite que el juez morigere en forma equitativa una pena pactada en un contrato cuando la misma es abusiva o excesiva frente al incumplimiento del mismo (art. 771 CCyC).

En tal orden de ideas, prescribe el art. 794 CCyC que "Los *jueces pueden*

Documento anonimizado por AymurAI

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”.

Por lo tanto, cabe advertir la existencia de tal facultad del juez para intervenir y reducirla a sus justos límites, cuando resulta demasiado elevada y desproporcionada, contrariando a la moral y las buenas costumbres.

La cláusula penal tiene una función compulsiva, mediante la que proporciona un incentivo para la conducta debida por el deudor, esto es para el cumplimiento de su obligación; y una función indemnizatoria, pues fija el monto de los daños resarcibles para el caso de que el incumplimiento sea este absoluto.

La pena establecida en el contrato de locación en la mora en el pago de alquileres resulta asimilable a los intereses punitorios, sin que pueda hablarse de una finalidad compensatoria, por lo que cabe su morigeración de acuerdo a las circunstancias económicas del país.

De las constancias obrantes en las actuaciones surge que el contrato fue celebrado el 27 de junio de 2023, tal como bien lo expresa la apelante el referido período "coincide con uno de los ciclos inflacionarios más pronunciados de la historia reciente", por lo que en dicho contexto la cláusula de mención no luce desproporcionada. La actual realidad económica deviene diferente de aquella en la que se pactó la pena lo que transforma la referida sanción en excesiva y desmesurada y, por lo tanto, ofensiva de principios supremos como lo son el orden público y la moral, tal extremo la hace pasible de aplicar la morigeración de la misma.

Desde esta perspectiva, corresponde morigerar la cláusula penal si no se ajusta a las circunstancias socioeconómicas existentes en el país, si por otra parte importa un enriquecimiento desmesurado del acreedor (arts. 958 y 794 CCyC), ya que lo contrario implicaría superar la barrera del deterioro

Documento anonimizado por AymurAI

provocado por el retardo del pago del capital, ocasionando un indebido perjuicio al deudor y una ventaja desproporcionada para el locador (cfr. CNCiv. Sala H, "Diment c/ Silberman s/ Ejecución de alquileres", 30/5/2017).

En tal orden de razonamiento se ha dicho "...dado *que la facultad judicial de reducir las multas convencionales excesivas podía ser puesta en práctica de oficio por el juzgador cuando el defecto apareciese manifiesto originaria osobrevinientemente, su ejercicio sin que mediara oportuna petición de parte no podía vulnerar el principio consagrado por el art. 163 inc. 6° del Código Procesal Civil y Comercial (conf. Ac.16.353, cit.; Ac. 70,487, cit.). Es que el expreso reconocimiento de la posibilidad de ejercer de oficio una facultad judicial enerva toda perspectiva de que su empleo violente el principio de congruencia"* (SCBA, C 120055 "D´archivio c/ Tiribelli", 23/11/2016).

En definitiva, por todo lo expuesto no pueden ser atendidos los agravios de la recurrente, de allí que corresponde desestimar el recurso de apelación impetrado y confirmar la sentencia apelada en todo cuanto ha sido materia de la queja.

Por ello, la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción Judicial de Puerto Madryn,

RESUELVE:

1 **CONFIRMAR** la sentencia interlocutoria registrada bajo N° 383/26, en todo lo que ha sido materia de agravios.
2 **SIN COSTAS** en esta instancia, por tratarse de una disputa entre la parte y la judicatura (art. 69 CPCC).
3 **REGÍSTRESE,** notifíquese y devuélvase.

REGISTRADA BAJO N° /26 SIC

Documento anonimizado por AymurAI