

Expediente: **870/24**

Carátula: **SAEZ ANA GABRIELA C/ JECAY S.R.L. Y OTRO S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 2**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **21/11/2024 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

20222637741 - JECAY S.R.L., -DEMANDADO

90000000000 - AHUMADA, ARTURO LUIS ENRIQUE-DEMANDADO

23311270494 - SAEZ, ANA GABRIELA-ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2

ACTUACIONES N°: 870/24



H106028199572

DOC. Y LOC. II° NOMINACIÓN

JUICIO: “SAEZ ANA GABRIELA C/ JECAY S.R.L Y OTRO S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES. EXPTE N° 870/24.-

San Miguel de Tucumán, 20 de noviembre de 2024

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos el allanamiento efectuado por el ejecutado Jecay S.R.L a la ejecución iniciada por la parte actora y;

RESULTA:

Que en fecha 25/03/2024 se presenta la parte actora, Ana Gabriela Sáez, a través de su letrada apoderada, Verónica Inés Labastida Huerta, y entabla demanda por cobro ejecutivo de alquileres en contra del locatario Jecay S.R.L y del garante Arturo Luis Enrique Ahumada por la suma de \$1.327.500 con más intereses, costas y gastos, desde la fecha en que la suma es debida y hasta su efectivo pago. Efectúa reserva de actualizar dicho monto que es calculado por días a vencer hasta la entrega definitiva del inmueble locado.

Explica que según el contrato de locación que aporta alquiló a Jecay S.R.L un local comercial ubicado en Av. Belgrano n° 1443 de esta ciudad estipulando que el plazo de duración del vínculo locativo sería de 36 meses a partir del 01/10/2020 y hasta el 30/09/2023, sin obligación de pre notificar su fenecimiento, entendiéndose entonces que caducaría de pleno derecho entre las partes.

Indica que se pactó que ante la ocupación indebida y fuera de término se pagaría en concepto de alquileres la suma de \$7.500 por día hasta que sucediera la restitución de la unidad locada en perfectas condiciones y con la conformidad expresa del locador. Situación que expresa no aconteció, pese a haber sido ello intimado.

Manifiesta que el accionado y el garante no respondieron las cartas documentos enviadas e hicieron caso omiso a las intimaciones y avisos cursados por ella, lo que la obligó a iniciar sin éxito una mediación judicial.

Asimismo, peticiona atento al carácter ejecutivo del instrumento base de la presente acción que se trabé embargo preventivo por el monto demandado más sus respectivas acrecidas sobre las cuentas bancarias que posean los demandados en el Banco Macro. Ofrece pruebas y pide conexidad con el juicio caratulado: "Sáez Ana Gabriela vs Jecay S.R.L y otro s/Desalojo. Expte n° 4284/23" que tramita ante el juzgado en Documentos y Locaciones de la VIII° Nominación.

En fecha 26/04/2024 la actora amplía demanda por la suma de \$1.492.500 exponiendo que el demandado le hizo entrega del bien recién el 16/04/2024, conforme surge de la copia de mandamiento que aporta. Expresa que dicho importe incluye los períodos vencidos hasta la entrega definitiva de la propiedad, con más sus intereses desde que cada período es debido hasta su efectivo pago. Esto es desde el mes de octubre del año 2023 hasta el 16/04/2024.

Citados los demandados a reconocer las firmas que se les atribuyen como así también su carácter de locatarios y en su caso a exhibir el último recibo de pago de alquiler, se presenta el 10/06/2024 el Sr. Arturo Luis Enrique Ahumada, quien reconoce su carácter de locatario como así también las firmas que se le atribuyen, sin que exhiba el último recibo de pago de alquiler.

Intimados de pago y citados de remate ambos demandados, se presenta en fecha 12/09/2024 la accionada Jecay S.R.L, mediante su letrado apoderado Diego Rivadeneira, y efectúa formal allanamiento a la ejecución seguida contra la razón social.

Invoca que conforme se desprende del contrato de locación aportado por la parte actora, específicamente de su cláusula cuarta, el último monto de canon locativo fijado asciende a la suma mensual de \$18.000.

Indica que la parte actora reclama la suma de \$7.500 por día en base a lo estipulado en la cláusula segunda del instrumento locativo. Importe que considera a todas luces desproporcionado respecto al valor locativo que las partes de común acuerdo fijaron como canon locativo mensual.

Peticiona entonces que teniendo en consideración las facultades otorgadas a V.S, tanto por la ley de forma como por la de fondo, tenga a bien morigerar el monto de canon locativo diario que por esta vía se pretende cobrar a dicha demandada, adecuándolo a una proporcionalidad coherente y ajustada a derecho. Cita jurisprudencia en sustento de su planteo.

Corrido traslado del pedido de allanamiento y de morigeración efectuado, el 25/09/2024 contesta la parte actora y presta conformidad al allanamiento realizado. Asimismo, solicita se impongan las costas del presente proceso a los demandados en forma solidaria, en virtud de que su incumplimiento fue el motivo que determinó la interposición de la presente demanda.

A su vez, solicita no se haga lugar al pedido de morigeración peticionado. En primer lugar al encontrarnos ante un contrato de locación comercial, en el cual las partes pactaron voluntariamente las condiciones de vigencia del mismo, entre ellas la cláusula penal por el uso indebido del inmueble.

Además, porque los demandados una vez vencido el contrato, continuaron llevando a cabo su explotación comercial en la propiedad, pese a haber sido requerida su entrega por la actora. A su vez, porque por ello obtuvieron ganancias, sin abonar alquiler alguno y fuera de término contractual, obligando a la actora a iniciar acciones judiciales por desalojo para obtener la restitución de la propiedad y el cobro de los alquileres debidos. Sumado a que por ello estima que percibirá sumas totalmente irrisorias y extemporáneas atento a la realidad económica que atraviesa nuestro país.

Añade que resultaría totalmente injusta una sentencia que acoja el pedido de morigeración solicitado por una empresa comercial que se benefició económicamente con la venta de juegos de *livings* a costa de la actora y que hoy pretende seguir obteniendo beneficios en perjuicio de dicha accionante. Manifiesta así que morigerar implicaría en el caso de marras desnaturalizar la función compulsoria de la cláusula penal estipulada convencionalmente.

Sostiene que por la actitud de los demandados se vio privada de arrendar el inmueble nuevamente, cobrar por él un alquiler acorde a la realidad del mercado y además obligada a incurrir en cuantiosos gastos para obtener la restitución del local y percibir sus arriendos.

Agrega que si bien el monto estipulado es superior al de un alquiler, ello es propio de la función a la que estaba llamada a cumplir dicha cláusula, máxime cuando se trata de un alquiler comercial, por el cual el demandado continuó obteniendo ganancias; siendo su monto hoy en día irrisorio.

Destaca que la cláusula nació de la autonomía de la voluntad de las partes y que se aplica ante un incumplimiento de la obligación imputable al deudor. Y que, los tribunales sostienen que solo corresponderá su limitación, reducción o morigeración cuando exista una desproporción grosera que revele la explotación de las necesidades, la ligereza o inexperiencia del deudor; situación que bajo ningún punto de vista puede considerarse acaecida en marras. Cita jurisprudencia y peticiona se tenga por incontestada la demanda por Arturo Luis Enrique Ahumada.

Mediante providencia del 27/09/2024 se tuvo por incontestada la demanda al codemandado Arturo Luis Enrique Ahumada.

Repuestos los derechos fiscales adeudados por las partes, la causa queda en condiciones de dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

Que la parte actora inicia juicio de cobro ejecutivo de alquileres reclamando el pago de la suma de \$1.492.500 con más gastos, costas e intereses, con sustento en que en la cláusula segunda del contrato de alquiler celebrado con los demandados se estipuló que ante la ocupación indebida y fuera de término del bien locado se pagaría en concepto de alquileres la suma de \$7.500 por día hasta que se restituya la unidad locada en perfectas condiciones y con la conformidad expresa del locador.

Así, sostiene que dicho importe comprende el período transcurrido desde que finalizó el contrato locativo y continuó en su ocupación el locatario, esto es desde el mes de noviembre del año 2023 hasta el 16/04/2024, cuando recuperó la propiedad.

Preparada la vía ejecutiva, la razón social demandada Jecay S.R.L es intimada de pago y citada de remate, quien se presenta y se allana a la pretensión de cobro esgrimida por la accionante, expresando su intención de que se morigere la suma estipulada en la cláusula segunda del contrato locativo ya que esta resulta a todas luces desproporcionada respecto al valor locativo que las partes

de común acuerdo fijaron como canon locativo mensual en la cláusula cuarta del instrumento.

Allanamiento al que presta conformidad la actora pero oponiéndose a la morigeración peticionada por los argumentos que expone.

Por su parte, intimado de pago y citado de remate el accionado Arturo Luis Enrique Ahumada, este no compareció en tiempo y derecho propios.

Cabe destacar que si bien la parte actora califica lo reclamado como "alquileres" en realidad lo que persigue es el cobro de la multa o cláusula penal pactada en el contrato como consecuencia de la no restitución del bien locado una vez vencido el plazo pactado (art. 1208 del CCyCN).

Y es, precisamente, la cualidad de cláusula penal la que habilita a admitir el pago de una suma mayor que el precio locativo, puesto que tiene doble carácter o finalidad. Por una parte, es una liquidación anticipada de los daños, y, por la otra, es una sanción por la no restitución del bien en tiempo y forma. Desde esta última perspectiva, su fijación en un monto elevado tiene por finalidad incentivar al obligado a restituir a cumplir con su prestación en tiempo y forma (art. 790 CCCN).

Claramente, atento a las constancias del expediente, la suma pactada como cláusula penal no satisfizo la finalidad del disuadir al demandado de incurrir en incumplimiento.

Planteada así la cuestión, se advierte que si bien uno de los ejecutados se allana a la acción de cobro ejecutivo de alquileres iniciada por la actora, también peticiona se morigere el monto por el cual procede dicha ejecución.

Así entonces, conforme surge de las constancias de autos, surge que la actora promueve demanda de cobro ejecutivo persiguiendo el cobro de un importe resultante en concepto de alquileres conforme lo estipulado en la cláusula segunda, punto 2, del contrato locativo que aporta. A su vez, que los demandados reconocieron la existencia del contrato locativo referido. Véase presentación del 12/09/2024 de Jecay S.R.L y la comparecencia del demandado Arturo Luis Enrique Ahumada el 10/06/2024. Oportunidad en la que le fue exhibida la documentación original aportada en autos y aquel reconoció su carácter de locatario como la firma que se le atribuye.

Asimismo, que ninguna de las partes cuestionó la autenticidad o contenido del instrumento locativo aportado por la parte actora. Tampoco la continuación de la ocupación del bien al vencimiento del contrato, ni que su restitución tuviera lugar recién el 16/04/2024.

Ahora bien, la cláusula segunda, punto 2, del instrumento aportado expresa que al vencimiento del plazo la unidad locada se restituirá sin interpelación alguna, caso contrario pagará como alquileres la cantidad de pesos siete mil quinientos (\$7.500) por día, hasta restituirse la unidad locada en perfectas condiciones y con la conformidad expresa del locador. Por lo que, el monto reclamado por la actora es correcto en cuanto es el resultado de multiplicar la suma convenida de \$7.500 por cada día de demora en la entrega del bien, esto es por el período transcurrido desde el 01/10/2023 al 16/04/2024.

En este punto, es importante resaltar que, como es sabido, las partes gozan de autonomía para establecer libremente las cláusulas que van a regir sus conductas en las contrataciones que celebren entre ellas (art. 959 del CCyCN). Por lo que, todo contrato es obligatorio para ellas en los términos en que fuera celebrado, debiendo el juez hacer respetar y cumplir lo convenido.

A lo que cabe agregar que, examinada la cuestión en el marco de lo previsto por el art. 794, segundo párrafo, ord. cit., la suma pactada no luce desproporcionada ni se advierte un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor, que es una sociedad comercial con la forma de S.R.L.

Así, al pactar libremente los demandados que para el supuesto que aquellos no restituyeran el bien al vencimiento del vínculo locativo, el alquiler de la propiedad sería equivalente a \$7.500 diarios, no es posible hacer lugar a la morigeración peticionada. Y es que, como se dijo, el principio de la autonomía de la voluntad determina que los acuerdos contractuales prevalecen sobre las disposiciones legales.

Asimismo, al estipularse un monto específico en concepto de alquiler-multa para el supuesto de no restitución al vencimiento del plazo locativo, que es lo que aconteció en la especie, no es posible computar los alquileres por el período 01/10/2023 al 16/04/2024 de la manera que pretende la accionada, esto es a razón de \$18.000 por mes, según lo estipulado en la cláusula cuarta del instrumento locativo.

Y es que, como se dijo previamente, prima la autonomía de la voluntad de las partes plasmada en el instrumento celebrado. En este sentido se expide la jurisprudencia cuando sostiene que *“De las constancias obrantes en autos, surge que la parte actora promueve demanda por cobro ejecutivo de arriendos Celebró con la demandada contrato de locación por el que le arrendó el inmueble En su parte pertinente el citado contrato expresa: En la cláusula tercera referida al precio de la locación se expresa lo siguiente: 3.1. Queda convenido libre y voluntariamente que el precio total de la locación es de dólares (U\$) más IVA, pagaderos en forma mensual de la siguiente forma La autonomía de la voluntad que consagra nuestro ordenamiento legal es el principio por el cual el hombre crea la norma que ha de regular su propia conducta y, en virtud de él es permitido elegir los contratantes y determinar con libertad la regulación de sus respectivos derechos y obligaciones, acuerdo a que deben sujetar su conducta. Así el art. 959 del CCYCN, expresa: Efecto vinculante. Todo contrato válidamente celebrado es obligatorio para las partes. Su contenido solo puede ser modificado o extinguido por acuerdo de partes o en los supuestos que la ley lo prevé El principio de la autonomía de la voluntad determina que los acuerdos contractuales prevalecen sobre las disposiciones legales, debiendo los jueces hacer respetar y cumplir tales estipulaciones, teniendo la facultad de interpretar y determinar sus alcances. Al haberse promovido el cobro ejecutivo de arriendos en base al contrato agregado en autos por incumplimiento contractual del accionado del pago del precio de canon locativos mensuales, corresponde estar a las cláusulas allí pactadas.”* (Cámara Civil en Documentos y Locaciones y Familia y Sucesiones, Concepción, Sala en lo Civil en Documentos y Locaciones, expediente n° 144/20, sentencia n° 43 de fecha 13/04/2021).

Así entonces, al habilitar el art. 1208 del CCyCN el reclamo judicial por la vía del proceso ejecutivo de no solo la prestación dineraria estipulada como canon locativo sino también de cualquier otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario; y al haberse pactado expresamente que el alquiler por cada día de demora en la restitución de la propiedad al vencimiento contractual sería de \$7.500 (cláusula segunda, punto 2), la suma de \$1.492.500 reclamada es procedente al ser fácilmente determinable a través de una simple operación aritmética que resulta de multiplicar el valor convenido por los días de retardo en el cumplimiento de la obligación de entrega desde el 01/10/2023 hasta el día 16/04/2024. Por lo que, la titular del crédito tiene expresamente habilitada la vía ejecutiva para su reclamo por los alquileres devengados luego de la finalización del vínculo locativo y hasta la entrega del bien.

En consecuencia, corresponde llevar adelante la presente ejecución en todas sus partes contra los ejecutados en concepto de alquileres impagos correspondientes a los períodos transcurridos entre el 01/10/2023 hasta el 16/04/2024 inclusive.

Finalmente, en cuanto a los intereses que devengará el capital reclamado, si bien se trata de una multa o cláusula penal, ella corresponde al incumplimiento de una obligación de hacer, por lo tanto no existe razón para que no devengue intereses una vez constituido el deudor en mora.

En efecto, como sostiene la jurisprudencia *“... como sostuvo la sala C de esta Cámara, con voto del Dr. Belluscio, si se trata de la mora en el pago de una suma de dinero, en principio la cláusula penal ocupa -al menos parcialmente- el lugar de los intereses, de modo que aplicar a su vez intereses sobre su importe implicaría un caso de anatocismo comprendido en la prohibición que, como principio establece el art. 623 del*

Cód. Civil. Pero si la pena pactada respecto a un incumplimiento de otro tipo de prestación, no puede asimilársela a los intereses, no existe razón para que los devengue a partir de la mora en su pago (E.D., t.63, p. 407)." (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala E, sentencia del 06/09/1988, cita TR LA LEY AR/JUR/370/1988).

Por lo que, atento que los intereses fueron pactados por las partes en el instrumento traído a ejecución (cláusula duodécima, punto 3 del instrumento locativo) serán estos los que se aplicarán, con el tope de una vez y media la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento de documentos a treinta días, desde la fecha de la mora esto es, a partir del momento en que no se acató el cumplimiento de la multa estipulada, es decir, desde la fecha de la intimación de pago el 06/09/2024 y hasta su efectivo pago.

En cuanto a las costas, se advierte que deben recaer sobre ambos demandados de conformidad con lo dispuesto por el art. 600 Procesal ley n° 9531, al resultar vencidos. Sumado a que la demandada Jecay S.R.L no cumplimentó con los recaudos de eximición exigidos por el art. 61 inc. 3 Procesal ley n° 9531. Ello por cuanto, dio motivo al inicio de la presente acción y se encontraba en mora al momento de formular su allanamiento. Por lo que, deberá pese a su allanamiento cargar con las costas del presente proceso.

Por ello,

RESUELVO:

I) ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución en concepto de alquileres adeudados promovida por **ANA GABRIELA SÁEZ** en contra de **JECAY S.R.L** y de **ARTURO LUIS ENRIQUE AHUMADA**, hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado de **\$1.492.500 (PESOS UN MILLÓN CUATROCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS)** con más sus intereses, gastos y costas. Suma esta que devengará desde la fecha de la mora (06/09/2024) y hasta su efectivo pago el interés pactado por las partes en la cláusula duodécima, punto 3 del contrato locativo aportado, con el tope de una vez y media la tasa activa que publica el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones ordinarias de descuento de documentos a treinta días.

II) COSTAS a ambos demandados conforme se considera.

III) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

MARÍA VICTORIA GÓMEZ TACCONI

- JUEZ -

Actuación firmada en fecha 20/11/2024

Certificado digital:

CN=GOMEZ TACCONI Maria Victoria, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27231174171

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.