



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL  
AL/YAN

Causa n°: 133429  
Registro n°:

En la ciudad de La Plata, a los 26 días del mes de Agosto de 2025, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Sala Primera de la Cámara Segunda de Apelación, Doctores Jaime Oscar López Muro, Ricardo Daniel Sosa Aubone y por disidencia, el Señor Presidente del Tribunal, doctor Francisco Agustín Hankovits (art. 36 de la ley 5827), para dictar sentencia en los autos caratulados: "CHAZARRETA BLANCA DEL JESÚS C/ ACOSTA ROMINA GRISEL Y OTRO/A S/ DESALOJO FALTA DE PAGO " (causa: 133429 ), se procedió a practicar el sorteo que prescriben los artículos 168 de la Constitución de la Provincia, 263 y 266 del Código Procesal, resultando del mismo que debía votar en primer término el doctor Sosa Aubone.

**LA SALA RESOLVIO PLANTEAR LAS SIGUIENTES CUESTIONES:**

1ra. ¿Es ajustada a derecho la apelada resolución de fecha 13/05/2025?

2da. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

**V O T A C I O N**

**A la primera cuestión planteada el doctor Sosa Aubone dijo:**

**1. Antecedentes.**

**1.1.** Por resolución de fecha 13/05/2025, el Sr. Juez de la anterior instancia desestimó la pretensión de la actora de actualizar la cláusula penal oportunamente establecida en el contrato de locación en ejecución, en el sentido de que quede expresada a un valor fijo como el del " JUS " arancelario.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Causa n°: 133429  
Registro n°:

Para así decidir hizo mérito del principio de inmutabilidad de la cosa juzgada que emana de la sentencia definitiva firme dictada en la causa.

**1.2.** Ese modo de decidir motivó el alzamiento de la ejecutante mediante recurso de apelación que funda con la presentación de fecha 28/05/2025.

Aduce en lo más relevante que la cosa juzgada no trae aparejada por sí sola la inmutabilidad de la decisión, desde que hay ejemplos de cosa juzgada o cosa tratada que permiten su revisión, dando como ejemplo: “*...el caso de la sentencia condenatoria en el juicio ejecutivo (art. 551 del CPCC) o de decisiones que no causan estado como la declaratoria de herederos (arts. 737 y 738 del código de rito) o las que fijan medidas precautorias que pueden ser ampliadas o reducidas (arts. 202, 203 y conc. el mismo Código)...*”.

Hace referencia al caso de las sanciones conminatorias diciendo que no causan estado, son provisionales, pueden ser ampliadas o reducidas y dejadas sin efecto.

Con ese piso de marcha cuestiona la inmutabilidad que se afirma en la resolución apelada.

La crítica llega con la réplica de la contraria de fecha 11/6/2025.

**1.3.** Con fecha 04/08/2025 dictamina la Sra. Asesora de Menores y señala en primer lugar que la recurrente no controvierte el punto neurálgico de la decisión que radica en la efectiva existencia de cosa juzgada, a tenor de la cuestión decidida por sentencia de primera instancia, oportunamente confirmada y concluye en que -en rigor- la queja se dirige a introducir un pedido de actualización evidentemente inoportuno y -por tanto- inaudible en esta sede.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Causa n°: 133429  
Registro n°:

## **2. Tratamiento de los agravios.**

**2.1.** Que dando inicio a la tarea revisora debo señalar en primer lugar que no resulta de recibo el liminar cuestionamiento a la suficiencia técnica del recurso traído que propicia la representante del Ministerio Pupilar desde que – aunque más no sea mínimamente– se alcanza a comprender el alcance de la protesta frente e lo decidido en la instancia de origen.

Luego, partiendo del criterio restrictivo que debe privar en este tipo de situaciones rayanas con la insuficiencia técnica, por encontrarse en juego la garantía constitucional de la defensa en juicio, corresponde que el Tribunal aborde la tarea revisora, con el mínimo que ofrece la pieza expositora de agravios (cfr. Podetti J.R., "Tratado de los recursos", Ed. Ediar. Bs. As. 1958, pár. 163 y sgtes. nº 67, arts. 18 de la Const. Nacional y 15 de la de ésta Provincia, arts. 260, 261 y 384, C.P.C.C.), sin perjuicio de la suerte que en definitiva pueda merecer el alzamiento (art. 260 del C.P.C.C. y su doctrina).

**2.2.** Sentado lo que antecede ha de puntualizar que en la especie se ha promovido un juicio de desalojo con fundamento en un contrato de locación, acción a la cual –en lo que ahora interesa– se acumuló el cobro de una multa establecida el contrato como cláusula penal por "*ocupación extemporánea*"(sic), consistente en una suma diaria equivalente al 3% del valor del alquiler vigente (ver adjunto a la presentación de fecha 10/03/2022).

Con fecha 10/7/2023 se dictó sentencia donde se RESOLVIO: 1) Hacer lugar a la demanda de desalojo promovida por Blanca del Jesús Chazarreta contra Romina Grisel Acosta y Carlos René Orellana, con relación al inmueble sito en calle 153 N° 940 de Berisso, condenando a los



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Causa n°: 133429

Registro n°:

demandados y a cualquier otro ocupante, a desalojar el bien dentro del plazo de cinco (5) días de haber quedado firme la presente sentencia, bajo apercibimiento de lanzamiento por la fuerza pública (art. 163 inc. 7, CPCC); 2) Hacer lugar a la ejecución de la cláusula penal, debiendo los demandados abonar al actor la suma de \$ 267 por cada día de ocupación indebida, la cual será calculada en la forma señalada en el considerando 5°. Dicha sentencia fue confirmada por esta Sala con fecha 5/12/2023, en cuanto fue motivo de recurso por la demandada, y ello quedó firme.

La cláusula penal es aquella en que 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 (arts. 652, Código Civil; 786, C.C.C.N.).

La pena o multa impuesta en la obligación suple la indemnización de los daños cuando el deudor se constituyó en mora; y el acreedor no tiene derecho a otra indemnización, aunque pruebe que la pena no es reparación suficiente (arts. 655, Código Civil; 793, C.C.C.N.).

En el supuesto analizado, su objeto es compelir al demandado al desahucio del bien dado en locación, y sancionar el retardo culpable permite la procedencia de la penalidad en caso de inejecución absoluta o relativa de la prestación adeudada (conf. Pizarro, Ramón D. y Vallespinos, Carlos G. INSTITUCIONES DE DERECHO PRIVADO. OBLIGACIONES. T. 3. Hammurabi. (Buenos Aires, 1999, págs. 46 y 47).

De todos modos la cuestión convocante es analizar si frente a la sentencia de condena dictada en autos –consentida y por lo tanto firme– procede la actualización de la referida penalidad por mora que reclama la actora y que fuera denegada en la instancia previa con fundamento en el



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Causa n°: 133429  
Registro n°:

principio de inmutabilidad de la cosa juzgada que emana del dispositivo sentencial.

Con relación a la procedencia de la pretensión actualizatoria he sostenido con anterioridad al presente, aunque para otro supuesto, que la posibilidad actualizatoria admitida por nuestra Suprema Corte en el caso "Barrios" (causa C. 124.096, del 17 abril de 2024), debe ser interpretada con cuidado y suma prudencia, dado que son esas lecturas posteriores las que van definiendo y redefiniendo el sentido y proyecciones del caso precedente. En virtud de lo expuesto, tal labor debe concretarse cuidadosamente, a medida que los casos se suceden, máxime cuando la aplicación de dicho precedente no siempre ha de desembocar en la declaración de inconstitucionalidad de la prohibición indexatoria emergente del art. 7 de la ley 23.928 (cfr. Garay, Alberto F., La doctrina del precedente..., Abeledo Perrot, pág. 143/158; Silva, Juan A., "Aproximaciones al precedente...", ElDialon line, del 29/05/2017, DC232F; esta Sala, causa 137.629, RS. 350/2024).

Dicha reflexión surge a poco de pensar en la multiplicidad de casos con sentencia firme donde se puede invocar la aplicación de dicha doctrina legal, lo cual habrá de ser decidido por un lado conforme el principio de seguridad jurídica, sobre el cual reposan los principios de preclusión, cosa juzgada y estabilidad; y por el otro la situación sobrevenida del deudor que no cumple con la prestación debida en tiempo y forma y se mantiene en situación de mora (arts. 18, Const. Nac.; 15, Const. Prov.; 163, 164, 166, 242, 253, 272, 273 y 384, C.P.C.C.).

**2.3.**En consecuencia, frente al consentimiento de la actora a la sentencia dictada en autos, aquella quedó firme no pudiéndose reeditar lo propuesto y debatido en el momento procesal oportuno -y mucho menos lo no propuesto en su oportunidad-, operando la preclusión que impide volver



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Causa n°: 133429

Registro n°:

sobre estadios superados del proceso, máxime frente a un proceso donde lo decidido tiene valor de cosa juzgada y no es fruto de un trámite tildado de fraudulento (arts. 163, 164, 166, 255, 272, 273, 384 y 482, C.P.C.C.).

Pretender modificar los términos de la sentencia con pautas que no fueron consideradas en ella (actualización de la multa en función del valor del JUS o la inflación), pese a que pudieron serlo, se revela improcedente (arts. 18, Const. Nac.; 15, Const. Prov.; 163, 164, 166, 384, 497 y 501 C.P.C.C.).

Hasta aquí los fundamentos de la denegatoria se mantienen.

Pero, cabe analizar la aplicación de la señalada doctrina "Barrios" y la posibilidad de actualizar la multa pactada, como cuestión sobreviniente,..

**2.4.** No es ocioso destacar que en la causa C. 124.096, "Barrios c/Lascano s/Daños y Perjuicios", en el voto del Dr. Soria, al cual adhirieron los restantes ministros, se establecieron pautas para determinar la efectiva aplicación del precedente en casos similares, que a mi entender cabe resumir de la siguiente manera:

- a) antes del escrutinio constitucional negativo del art. 7 de la ley 23.928, es necesario verificar la posibilidad de acudir a un camino discursivo alternativo que pueda recomponer los valores comprometidos (V.7.d.v), como podría ser la utilización de la tasa activa (V.9.e.ii);
- b) si la inflación que aqueja la economía del país produce la licuación del pasivo, los jueces no pueden darle la espalda a la realidad (V.1.b);
- c) el alza generalizada de los precios y la depreciación monetaria, son hechos notorios que han impulsado el replanteo de la doctrina legal de la SCBA (V.1.e), lo cual si bien está exento de prueba (SCBA, Ac. 61.024, 7/7/98; Ac. 82.684, 31/3/2004; L. 120.519, 28/11/2018), requiere no sólo de



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Causa n°: 133429

Registro n°:

la alegación del interesado -lo cual descarta la aplicación de oficio- sino la realización de los cálculos matemáticos que demuestren -tal es su carga (art. 375, C.P.C.C.)- la licuación de la deuda;

d) para que la merma o licuación del capital adeudado justifique sin lugar a dudas la tacha constitucional, debe ser ?considerable? (V.9.e), lo cual abre un interrogante frente a los casos donde la pérdida no tiene tal carácter y es afectado el principio de reparación integral (situación no considerada en el precedente ?Barrios?);

e) se debe observar el principio de congruencia (arts. 34 inc. 4 y 163 inc. 6, CPCC); y

f) en el análisis de la solución aplicable debe analizarse I) la interdicción del enriquecimiento sin causa; II) la interdicción de conductas que importen un abuso del derecho; III) la buena fe; IV) la equidad; V) la equivalencia de las prestaciones; VI) la morigeración de los resultados excesivos que arrojare el uso de mecanismos de actualización, variaciones de precios o costos, indexación o repotenciación, cuando sobrepasen el valor actual del daño o de la prestación debida y, si correspondiere, VII) en su caso, el esfuerzo compartido (arts. 17, 28 y concs. Const. Nac; arts. 1, 2, 3, 9, 10, 332, 726, 729, 766, 772, 961, 965, 1.061, 1.091, 1.716, 1.732, 1.738, 1.747, 1.794 y cctes. C.C.C.N.).

Tales pautas, serán aplicables a los casos posteriores, en la medida que tengan como hecho relevante común la desvalorización irrazonable del capital producto de pérdida de valor de la moneda y la imposibilidad de compensar tal situación frente a la prohibición emergente del art. 7 de la ley 23.928.

Sentado ello, frente a una sentencia que quedó firme y consentida, el Tribunal se encuentra imposibilitado de evaluar, a fin de no quebrantar los



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Causa n°: 133429  
Registro n°:

principios de congruencia, cosa juzgada y preclusión, la constitucionalidad y métodos de actualización e indexación con anterioridad a la petición, siendo sólo posible atender los hechos sobrevinientes fruto de la mora del deudor (arts. 17, 18, 28, 31 y 75 inc. 22, Const. Nac.; 1, 2, 3, 9, 10, 332, 729, 768 inc. «c» 772, 777 inc. "c", 886, 888, 961, 965, 1061, 1091, 1716, 1738, 1747 y 1794, C.C.C.N.; 34 inc. 4, 163 inc. 6, 260, 261, 266, 272, 273 y 384, C.P.C.C.).

Por más que el esquema jurídico haya variado a partir de la doctrina legal sentada en el caso "Barrios", ello no puede tener aplicación retroactiva, a fin de no violar el principio de cosa juzgada, ni afectar derechos adquiridos. Ello sin perjuicio de la inseguridad jurídica que puede provocar su aplicación a los miles de casos ya resueltos.

Empero, la mora del deudor se ha prolongado en el tiempo y se mantiene al momento de la alegación de la necesidad de preservar el valor de lo adeudado en concepto de penalidad por mora.

**2.5.** Consecuentemente, cabe analizar la posibilidad de aplicar la doctrina legal emergente del precedente "Barrios" como cuestión sobreviniente por los períodos que corren a partir de su invocación.

Que conforme se desprende de la sentencia definitiva dictada en autos y confirmada por esta Alzada, ha quedado establecido: "...*Claúsula penal. Que conforme fuera convenido por las partes en la cláusula segunda del contrato, ante el incumplimiento de los locatarios estos deberán abonarle al locador una cláusula penal por ocupación extemporánea equivalente al 3% del alquiler vigente por cada día que excediera del fijado para desocupar la vivienda (arts. 957 y 958, CCCN).*"

*"Con la carta documento de fecha 12/11/2022 ha quedado acreditado ciertamente que los demandados han sido notificados fehacientemente de la*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Causa n°: 133429

Registro n°:

*voluntad de la actora de ejecutar está cláusula (v. documentación adjunta a la presentación de fecha 10/3/2022; arts. 384 y 385, CPCC)."*

*"Consecuentemente, mediando incumplimiento de los demandados en el pago de los alquileres corresponde hacer lugar a la ejecución de la cláusula penal (arts. 790, 791, 792 y ss., CCCN) pactado en el contrato (v. cláusula segunda del contrato adjunto a la presentación de fecha 10/3/2022), condenando a los accionados a pagar la suma de \$ 267 por cada día de retardo en desocupar la vivienda, tomándose como fecha de inicio de la ocupación indebida el día 12/11/2021, fecha en la que fueron intimados a desocupar el inmueble, ello bajo apercibimiento de ejecución, facultándose a la parte actora, dentro del quinto día posterior a la desocupación del inmueble -fecha hasta la cual quedan obligados los accionados al pago (art. 802, CCCN)- a practicar la liquidación correspondiente..." ( ver sentencia de este Tribunal de fecha 05/12/2023).*

El dictado de la sentencia en el presente proceso, impide debatir aspectos que pudieron serlo en su oportunidad y que quedaron superados por el principio de cosa juzgada, con lo que los cambios en la doctrina legal que pueda sentar la SCBA -cuyo valor es indiscutible (art. 161 inc. 3 a, Const. Prov.)- no pueden aplicarse en forma retroactiva a los efectos de modificar los casos resueltos con anterioridad.

Si bien la desvalorización de la moneda y consiguiente licuación o diminución en términos reales de pasivos que la misma podía generar son muy anteriores a dicho precedente, lo cierto es que la SCBA recién se sensibilizó frente a dicha problemática con el caso "Barrios" precitado. Hasta entonces no se venía admitiendo -al menos por parte de la Cámara departamental ni por la SCBA- la utilización de índices para compensar la pérdida de valor del dinero, y tal situación fue consentida por el actor.



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Causa n°: 133429

Registro n°:

Empero, frente a la mora del deudor, que se ha mantenido en el tiempo, no observo obstáculo alguno para tratar la pérdida de valor de la cláusula penal y la consiguiente licuación de la deuda, como cuestión sobreviniente, y ello, a partir de la petición expresa. Aplicar la actualización para períodos anteriores, además de socavar los principios de cosa juzgada y seguridad jurídica, abriría la puerta al análisis de situaciones de menoscabo patrimonial -miles- de hace más de diez (10) años, con la consiguiente afectación de derechos constitucionales que se encuentran tutelados por los arts. 17, 18, 28, 31 y 75 inc.22 de la Constitución Nacional. El principio de “realismo” o primacía de la realidad no permiten avanzar sobre situaciones que quedaron consolidadas jurídicamente, ya que de permitirse ello podría incluso -lo cual no es razonable- revisarse situaciones donde ya la SCBA declaró la validez constitucional de los arts. 7 y 10 de la ley 23.928 (ver SCBA, L. 102.736, 15/7/2015, “Boll, Luján Claudio Fernando c/Ponce, Lucio Guido y otro s/Despido”; L. 92.095, 1/9/2010, “Moyano, José Omar y otros c/Consorcio de Gestión del Puerto de Bahía Blanca s/Indemnización por despido”), o en las cuales la Corte Suprema nacional ya resolvió sobre dicha temática. En el ámbito judicial, los conflictos deben tener una solución definitiva.

Así, frente a un importe de la condena incumplido, en pesos se puede analizar si, frente al proceso inflacionario que se viene dando al momento de su invocación, cabe remediar dicha situación hacia el futuro -cuestión sobreviniente -(ver series históricas en <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Institucional-Indec-InformacionDeArchivo-1>).

La cláusula penal oportunamente establecida en el contrato de locación base del presente se estableció en el 3% del valor diario del alquiler “vigente” (cláusula 2<sup>a</sup>),



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Causa n°: 133429  
Registro n°:

Luego frente a un alquiler del \$ 6900 mensual para los primeros doce meses de locación y \$ 8900 para el segundo año(es decir con una previsión anual por desvalorización de aproximadamente el 30 %), la penalidad por mora pudo resultar adecuada según la realidad económica por entonces vigente, pero al presente el proceso inflacionario ocurrido desde la fecha de su estipulación produjo una licuación de la deuda que justifica atender lo requerido, lo cual a fin de no afectar el principio de "cosa juzgada" no puede ser aplicado en forma retroactiva e impone cotejar si desvalorización del capital puede ser corregida con la aplicación de alguna tasa de interés.

Agrego que no corresponde limitar la aplicación de la doctrina sentada en el caso "Barrios" a la responsabilidad extracontractual. El hecho de que en el presente juicio se debata una obligación derivada de una relación contractual no es un argumento válido para excluirlo de una reparación integral del daño derivado del incumplimiento. En el caso "Barrios" se admitió que la inflación sobreviniente -imprevisible por su magnitud e inevitable- favorecía la licuación de una obligación, provocando una situación de clara injusticia que no se podía remediar si se aplicaba, sin cortapisas, el criterio que venía siguiendo la SCBA hasta entonces. Ello se debe aplicar tanto a las deudas derivadas de la responsabilidad extracontractual como contractual con los ajustes de cada caso.

En la especie la aplicación de una multa diaria por retardo culpable en la devolución del bien dado en locación por un valor de \$ 267 diarios, ha quedado absolutamente depreciada en función de la realidad económica actual, donde hubo una importante pérdida de valor de la moneda favorecida por la situación de mora del deudor, lo cual puede corregirse a partir del planteo adicionando una tasa de interés que permita paliar los efectos de la inflación -paso previo establecido en el precedente "Barrios"- y cuya determinación queda en principio ubicada en el espacio de la



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Causa n°: 133429  
Registro n°:

razonable discreción de los jueces de la causa que interpretan dichos ordenamientos sin lesionar garantías constitucionales, en tanto sus normas no imponen una versión reglamentaria única del ámbito en cuestión (CSN, 17/5/94, "Banco Sudameris c/Belcam S.A. y otra", J.A. 1994-II, 690; D.T. 1994-B, 1975; L.L. 1994-C, 30).

**2.6.** En consecuencia, habré de proponer como modo de revalorizar la cláusula penal en cuestión que luego de liquidado su importe conforme las pautas indicadas en la sentencia definitiva dictada en autos, al importe resultante se le adicione la tasa activa Banco Provincia restantes operaciones, para deudores en mora y sin capitalizar, desde la fecha en que fue peticionado el reajuste 06/05/2025 hasta el momento del efectivo pago.

Con este alcance, voto por la **NEGATIVA**

**A la primera cuestión planteada, el señor Juez doctor López Muro dijo:**

Coincido con mi colega de sala en cuanto al rechazo del pedido de deserción por insuficiencia técnica que propicia la Sra. Asesora de Menores y que la resolución en revisión debe ser revocada, pero discrepo respetuosamente con la solución que propone el Dr. Sosa Aubone, ya que a mi juicio otro debe ser el mecanismo de ajuste.

En efecto, el recurrente ha solicitado la actualización de la cláusula penal según el valor del IUS y se debate si la misma ha de ser ajustada o no.

Toda vez que la cláusula penal indica que la multa deberá ser el 3% del valor diario del alquiler (cláusula 2<sup>a</sup>), de modo que ante la falta de entrega oportuna el inquilino deberá abonar el alquiler "vigente" más la cláusula penal.



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Causa n°: 133429  
Registro n°:

Las partes establecieron el alquiler para todo el período de 24 meses que comenzó el 1 de enero de 2020 en \$ 189.600, pero fijando en \$ 6.900 el alquiler mensual para los primeros doce meses y \$ 8900 para el segundo año. Ello se adecuaba a las disposiciones por entonces vigentes que prohibían ajustes mediante índices, y a los usos y costumbres. Por tal razón, no puede escapar a mi comprensión que las circunstancias del mercado preveían una tasa inflacionaria del orden del 30% anual (de \$ 6.900 al comienzo del primer período a \$ 8.900 al comienzo del segundo período). Y para el caso de mora, conforme la cláusula quinta, se estableció un interés moratorio del orden del 0,5% diario, lo que equivale a una tasa de 180% anual.

En suma, el contrato de locación se convino por dos años con una tasa estimada de inflación del orden del 30%, de modo que el contrato “vigente” a la fecha de su conclusión, era de \$ 8.900 por mes.

Consecuentemente, a partir de la falta de desocupación oportuna, la multa pactada y reclamada debe ser proporcional al “alquiler vigente”.

Entiendo que la pérdida adquisitiva del dinero, correlato de la inflación, pudo ser prevista en proporción al alquiler del mismo inmueble, de modo de mantener la relación entre el daño generado por la falta de devolución oportuna y el valor locativo de éste. Para ser más precisa, debió referirse dicha cláusula al precio de plaza del canon locativo, para el supuesto de que la entrega fuera posterior al cese del período locativo. Ello por cuanto queda claro que, vencidos los dos años, el monto del alquiler “vigente” no podía ser el convenido.

Se impone, por tanto, que el juez complete dicha apreciación, de acuerdo a los criterios más adecuados para interpretar los efectos distorsivos de la economía sobre consecuencias del incumplimiento



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Causa n°: 133429  
Registro n°:

contractual que las partes no previeron o que, previéndolo, no pudieron evitar.

2.- La cláusula penal prevista no es de aquellas que sustituyen al daño, toda vez que las partes previeron que el alquiler se debería continuar abonando hasta la entrega del inmueble. Se trata de una cláusula para urgir al deudor al cumplimiento oportuno de una obligación.

Ahora bien, carece de relevancia si ha de tenerse como una deuda de dinero o de valor en el caso que nos ocupa, toda vez que la misma ha sido pactada en proporción al alquiler.

En suma, entiendo que a fin de liquidar la multa habrá que determinar el "alquiler vigente" a la fecha de su efectivo pago.

Conforme las disposiciones vigentes a la fecha del contrato original, oportunidad en que se dictó la ley 27.551 que estableció un indicador elaborado por el Banco Central para ajustar los contratos vigentes que puede verse en <https://ikiwi.net.ar/calculadoras/ajuste-alquileres-ic/>

De acuerdo a ese indicador, el monto del alquiler a julio de 2025 rondaría los \$179.607. De acuerdo a ello, propondré que la cláusula penal se adecue al valor del contrato en la medida que éste hubiere sido ajustado por el índice referido, siendo la cláusula penal por retardo en la devolución del inmueble la de \$ 5.400 por día. (arts. 165 CPCC, 772 CCCN)

Así lo voto.

**A la primera cuestión planteada el Sr. Presidente Dr. Hankovits dijo:**

Atento la disidencia planteada en las presentes actuaciones he de emitir mi voto en la medida de la misma.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Causa n°: 133429  
Registro n°:

1. Sin perjuicio de lo cual, liminarmente he señalar que, la doctrina legal del fallo “Barrios” aplica solo -en mi criterio- a casos de responsabilidad extracontractual.

Efectivamente, como expresé en la Causa 133.950 “LOPEZ RICHERO CARLOS JULIO DANIEL C/ POTOSI BURGOS YEMINA MARÍA MIRTA S/ COBRO EJECUTIVO” (sentencia del 26-11-2024 )“Considerar la doctrina legal emanada de la sentencia ‘Barrios’ como un ‘precedente’ o una regla de derecho estatuida por el pronunciamiento de marras equiparándola a una norma legal general aplicable es, en mi opinión, un manifiesto error, más grave aun cuando se lo hace como si fuera un precepto jurídico abstracto; esto es pretiriendo las circunstancias particulares del caso sobre el cual se cimentó dicha doctrina legal. Se instituye así un tipo de ‘precedente criollo’ dado que, por un lado, se la considera como una regla jurídica nacida del derecho judicial propio del derecho anglosajón, pero a diferencia del ‘precedente’ de dicho sistema legal hay un desprecio por los hechos, material sobre el cual se estableció el mismo (*material facts*). Se ha sostenido así claramente que si las situaciones de hecho son diferentes no hay precedente aplicable (conf. Juan Carlos Hitters, cit., p. 329; entre otros autores)”.

Y ello sucede con la citada doctrina legal para el presente caso: ambos difieren no solo en los hechos, en el tipo de pretensión y clase de proceso, sino fundamentalmente, en el régimen legal aplicable. “El antecedente jurisprudencial obviamente es aplicable sólo a casos análogos por un principio de coherencia decisoria y para garantizar la seguridad jurídica pues de otro modo el derecho sería líquido y no generaría previsibilidad en su aplicación” (mi voto en el Fallo antes citado). Como también allí fue expuesto “cuando se celebra un negocio jurídico se asume un alea o riesgo y por ello se pueden convenir ciertas especies de intereses



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Causa n°: 133429

Registro n°:

como sus respectivas tasas, cláusula penal y/o capitalizaciones periódicas. Es más, ante una alteración imprevisible del sinalagma contractual se puede solicitar la adecuación del contrato base (art. 1091 del CCyC, conf. Bustamante Alsina, Jorge, 'Indexación de deudas de dinero' en LA LEY 1975-D, 584 'Obligaciones y Contratos Doctrinas Esenciales' Tomo III, 39; RCyS 2020-X, 261). En este campo, el derecho argentino cuenta con herramientas que se activan cuando se afecta la base del negocio y su fundamento radica en el principio de buena fe contractual, cooperación y lealtad comercial. Y ello no acontece visiblemente en un caso de responsabilidad civil extracontractual como es el caso 'Barrios' ".

2. Dicho ello, y habiendo dejado a salvo mi opinión al respecto, en lo medular de la disidencia planteada entre los estimados colegas, he de indicar que adhiero al voto del Dr. Sosa Aubone, aunque con las siguientes consideraciones que paso a desarrollar.

Así, he de manifestar que los supuestos que plantea el apelante para afirmar la "permeabilidad" del instituto de la cosa juzgada son erróneos por lo cual lo pretendido no tiene cabida.

Como punto de inicio cabe recordar que la cosa juzgada puede revestir la calidad de material (la resolución que adquiere este amparo es inmutable e inimpugnable, en ese o en cualquier otro juicio) o formal (el pronunciamiento que asume esta calidad es solo inimpugnable en el continente del proceso en que se dictó). Esto es, la cosa juzgada no es única, ni por ello se puede generalizar sus efectos, como lo hace el recurrente en su pieza impugnativa.

Asimismo, corresponde referir que los ejemplos que plantea el impugnante para sostener su tesis (ver pp. 1 y 2 del escrito fundante de la apelación), como se adelantó, no justifican la misma. Veamos: la sentencia dictada en un proceso ejecutivo hace cosa juzgada material en lo relativo a



**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PODER JUDICIAL**

Causa n°: 133429

Registro n°:

las cuestiones que fueron articuladas o pudieron ser propuestas y decididas en el mismo. En efecto, el art. 551 del CPCC dispone que "No corresponderá el nuevo proceso para el ejecutado que no opuso excepciones, respecto de las que legalmente pudo deducir, ni para el ejecutante, en cuanto a las que se hubiese allanado. Tampoco se podrá discutir nuevamente las cuestiones de hecho debatidas y resueltas en el juicio ejecutivo, cuya defensa o prueba no tuviese limitaciones establecidas por la ley, ni las interpretaciones legales formuladas en la sentencia, ni la validez o nulidad del procedimiento de la ejecución.". Igualmente, la declaratoria de herederos que cita el recurrente, como se dicta en un proceso voluntario (esto es, no contencioso) directamente no hace cosa juzgada. Respecto de las medidas cautelares, y dada su naturaleza procesal (instrumental) y su carácter provisional por imperativo legal (art. 202, CPCC), la resolución que las otorga hace cosa juzgada salvo que varíen las circunstancias por la que se las confirió, lo que debe acreditarse por vía incidental. Además, he de resaltar que ello resulta lógico que sea así desde que se otorgan en base a la verosimilitud del derecho (humo del buen derecho) y no en grado de certeza, lo que es propio de un decisorio que resuelve la Litis en su mérito como la sentencia que ahora se pretende modificar a pesar de la cosa juzgada que la alcanza. A su vez, la modificación que la ley permite a las cautelas (art. 203, CPCC) es un derivado de su esencia provisional e instrumental a fin de asegurar debidamente el derecho al acreedor y de evitar (o disminuir) perjuicios innecesarios al deudor. Finalmente, se ha de indicar que las astreintes son judiciales, discretionales, progresivas, provisorias y ejecutables en beneficio del acreedor y no constituyen una multa civil (desde que ésta sanciona un acto ya realizado), ni una indemnización de daños, sino que buscan el cumplimiento futuro de una obligación (aquí en cambio se sancionó, a través de la cláusula penal, el incumplimiento de una obligación) por lo que, por



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Causa n°: 133429  
Registro n°:

dicha naturaleza, la resolución que las dispone no queda cubierta por la cosa juzgada. De hecho, pueden ser dejadas sin efecto por el mismo juez que la dictó si cumplieron su función.

En definitiva, puede advertirse de lo afirmado que no siempre un pronunciamiento queda bajo el amparo de la cosa juzgada, y que de existir ésta tiene grados y distintos alcances. Mas, lo cierto es que la sentencia emitida en las presentes actuaciones es inimpugnable e inmutable en tanto no ha sido limitado o estrecho el marco cognoscitivo del proceso que la precedió, carece de naturaleza provisional, instrumental o de alcance temporal condicionado. En todo caso la vía ritual hábil para dejar sin efecto ello, es incoar una pretensión de cosa juzgada írrita o fraudulenta.

En razón de todo lo expuesto, es que no corresponde hacer lugar al embate impugnativo impetrado.

3. Sin perjuicio de ello, a fin sólo de alcanzar la mayoría de opiniones necesaria que requiere el art. 168 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, adhiero –como adelanté- al voto del Dr. Sosa Aubone y doy el mío, en igual sentido y alcance, por la **NEGATIVA**.

**A la segunda cuestión planteada, el Sr. Juez Dr. Sosa Aubone dijo:**

Atendiendo al Acuerdo logrado por mayoría, corresponde y así lo propongo, revocar la apelada resolución de fecha 13/05/2025 y admitir como modo de revalorizar la cláusula penal en cuestión que luego de liquidado su importe conforme las pautas indicadas en la sentencia definitiva dictada en autos, al importe resultante se le adicione la tasa activa Banco Provincia restantes operaciones, incrementada en un 50% y sin capitalizar, desde la fecha en que fue peticionado el reajuste 06/05/2025 ello hasta el momento del efectivo pago.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Causa n°: 133429  
Registro n°:

Postulo que las costas de Alzada sean soportadas por su orden en atención a las particularidades que enmarcan el debate y el modo en que se dirime el alzamiento (arts. 68 y 69 del CPCC)

**ASÍ LO VOTO.**

**En un todo de Acuerdo, los doctores López Muro y Hankovits** adhieren al voto que antecede, con lo que se dio por terminado el Acuerdo, dictándose por el Tribunal la siguiente:

**S E N T E N C I A.**

**POR ELLO:** Oída que fuere la Sra. Asesora de Menores, se revoca la apelada resolución de fecha 13/05/2025 y se admite la revalorización de la cláusula penal en cuestión, y por lo tanto, luego de liquidado su importe conforme las pautas indicadas en la sentencia definitiva dictada en autos, al importe resultante se le adicionará la tasa activa Banco Provincia restantes operaciones, incrementada en un 50% y sin capitalizar, desde la fecha en que fue peticionado el reajuste 06/05/2025 ello hasta el momento del efectivo pago. Costas de Alzada por su orden. **REGISTRESE.**

**NOTIFIQUESE. DEVUELVASE.**

133429 - CHAZARRETA BLANCA DEL JESÚS C/ ACOSTA ROMINA GRISEL Y OTRO/A  
S/ DESALOJO FALTA DE PAGO



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Causa n°: 133429  
Registro n°:

**REFERENCIAS:**

Funcionario Firmante: 26/08/2025 12:35:01 - HANKOVITS Agustin Francisco - JUEZ

Funcionario Firmante: 26/08/2025 16:22:07 - SOSA AUBONE Ricardo Daniel - JUEZ

Funcionario Firmante: 26/08/2025 21:19:29 - LOPEZ MURO Jaime Oscar - JUEZ



231900213030557431

**CAMARA II DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA I - LA PLATA**

**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 26/08/2025 21:26:05 hs.  
bajo el número RS-277-2025 por SANCHEZ EMILIA ALICIA.