

## LOCACIÓN. OBLIGACIONES DEL LOCATARIO. PAGAR EL PRECIO. FALTA DE PUNTUALIDAD. CLÁUSULA PENAL. CONCLUSIÓN DE LA LOCACIÓN. CULPA DEL LOCATARIO\*

### DOCTRINA:

- 1) *La locadora, frente al atraso en el pago de los alquileres, puede exigir a su deudor el cumplimiento de todas las obligaciones asumidas en el contrato, es decir, el pago de los arriendos hasta la conclusión o bien dar por concluido el contrato y percibir el importe de la cláusula penal pactada, sin ofrecer cumplir las obligaciones de su parte.*
- 2) *Para que sea procedente la reducción de la pena prevista en la cláusula penal incluida en un contrato de locación deben darse dos supuestos: a) uno objetivo, que exige que el monto sea desproporcionado con la gravedad de*

*la falta, el valor de las prestaciones y demás circunstancias del caso y b) otro subjetivo, que requiere que el acreedor haya ofrecido un abusivo aprovechamiento de la situación en que se encontraba el deudor.*

- 3) *Es improcedente la reducción de la cláusula penal convenida en un contrato de locación –en el caso, de equipos telefónicos– si no se encuentra reunido el presupuesto subjetivo que autoriza a hacerlo –art. 656, Cód. Civil–, en tanto la demandada no estaba obligada a contratar con la actora, pues bien podía hacerlo con cualquier otra empresa proveedora de equipos similares, máxime cuando se tra-*

\*Publicado en *La Ley* del 5/9/2000, fallo 42.977.

*ta de un comerciante que no podía ignorar las consecuencias económicas del negocio pactado.*

- 4) *La estipulación que, en caso de rescisión del contrato de locación por causa imputable a la locataria, faculta a la locadora a exigir en concepto de cláusula penal el*

*equivalente del 50% de los arriendos que resten hasta la terminación del contrato, no es desproporcionada ni inicua.*

Cámara Nacional Comercial, Sala E, septiembre 21 de 2000. Autos: “Siemens S. A. c. Maresca y Binni S. A.”