

**SALVADOR ALVAREZ ALONSO**

# **RESPONSABILIDAD CIVIL**

- \* POR RETENCION INDEBIDA DE LA COSA
- \* DAÑOS Y PERJUICIOS
- \* CLAUSULA PENAL SUPLETORIA DE PRUEBA

Prólogo del doctor  
LINO ENRIQUE PALACIO



**ABELEDOPERROT**

**BUENOS AIRES**

## RESPONSABILIDAD CIVIL

(*Por retención indebida de la cosa locada. Daños y perjuicios. Cláusula penal*)

### INDICE GENERAL

Prólogo de Lino Enrique Palacio .....	XIII
Algunas palabras acerca del método empleado .....	13

#### Iª PARTE

1. El tema y sus implicancias .....	23
2. Apropincuaación al tema .....	38
3. La realización del derecho .....	44
4. Reflexiones a desarrollar .....	52

#### IIª PARTE

*Responsabilidad por no restituir.  
Daños y perjuicios*

5. Responsabilidad civil por incumplimiento contractual .....	57
6. La opinión de Molina Portela .....	64
7. Opinión de Spota .....	66
8. Obligación del pago de alquileres y recepción por el locador .....	66
9. Conclusiones. Calificación de la conducta del locatario .....	68
10. Conducta morosa .....	69
11. ¿Desde cuándo corre el resarcimiento? .....	71
12. Nuestra opinión .....	77
13. Evitabilidad de perjuicios derivados de la necesidad de la demanda .....	78
14. Prescripción de la acción .....	78
15. Suspensión de la prescripción .....	79
16. Deuda dineraria. Deuda de valor .....	80
17. Depreciación o cambio de valor del signo monetario .....	82
18. Pautas de ajuste .....	83
19. Interpretaciones. Demora entre instancias .....	84
20. Intereses .....	85

21. Mora y culpa .....	86
22. Incumplimiento doloso .....	88
23. Conducta dolosa e ilícito penal .....	91
24. Resarcimiento. Calificación del pago .....	94
25. Pérdidas e intereses. Demanda sumaria u ordinaria .....	95
26. Estimación de las pérdidas o daños .....	95
27. El monto de la demanda como tope indemnizatorio .....	97
28. Atenuación de la responsabilidad por culpa .....	98
29. La reparación pecuniaria .....	101
30. Determinación de la reparación pecuniaria .....	102
31. Improcedencia de la indemnización por daños .....	103
32. Prueba de los daños .....	104
33. Actividad procesal. El juicio por daños .....	107
34. Tipo de juicio. Competencia .....	110
35. Medidas cautelares .....	112
36. Carga de la prueba. Exoneración .....	113
37. Deuda de valor. Desvalorización monetaria e intereses ....	114
38. Condena no cumplida en tiempo. Cosa juzgada. Reajuste ..	118

### IIIª PARTE

*La cláusula penal como sustitutiva de la prueba de los daños  
producidos por retención indebida del  
inmueble*

39. Introducción explicativa .....	124
40. La cláusula penal como elemento instrumental .....	129
41. Cláusula penal. Definición .....	129
42. Variabilidad de las penas .....	139
43. Diferencia con otros institutos .....	140
44. Inmutabilidad .....	143
45. ¿Nulidad de la cláusula penal? .....	149
46. La interpretación judicial .....	152
47. Los <i>standards</i> jurídicos y la función judicial .....	155
48. La prudencia judicial .....	157
49. <i>In dubio pro debitoris</i> .....	158
50. Interpretación estricta. Orden público .....	158
51. Carácter de la cláusula penal .....	158
52. Vicisitudes de la cláusula penal .....	160
53. ¿Necesidad de prueba? .....	162
54. ¿Puede reducirse de oficio? .....	163
55. Cumplimiento parcial .....	165
56. Torpeza en la redacción de las cláusulas .....	166
57. ¿Cláusula penal o acción por daños? .....	170
58. Cláusula penal y derecho a indemnización .....	174

59. ¿Resulta ilegítima la permanencia del inquilino vencido el término contractual? .....	175
60. "Ocupación ilegítima" .....	183
61. ¿Movilidad de la cláusula penal? .....	184
62. La facultad judicial y la cláusula "irrisoria" .....	186
63. Cláusulas con pena "irrisoria" .....	189
64. Desvalorización monetaria .....	192
65. Declaración de oficio .....	201
66. Cláusula penal insuficiente: ¿elevación? .....	206
67. Casuística jurisprudencial .....	209
68. Cláusula penal e intereses .....	212
69. Incumplimiento doloso .....	213
70. Pena contractual por incumplimiento de un tercero .....	214
71. Fianza y cláusula penal. Tratamiento del depósito .....	215
72. Conclusión de la locación. Diversas tesituras .....	218
73. Acumulación de los daños y la pena .....	221
74. Cosa juzgada y reajuste de la condena .....	225
75. Pena y cláusula estabilizadora .....	227
76. Prórrogas legales .....	228
77. La restitución de la cosa arrendada .....	229
78. Derecho comparado.	
a) Derecho francés .....	230
b) Derecho español .....	232
c) Derecho italiano .....	234
79. La restitución de la cosa en nuestro derecho. Su naturaleza jurídica .....	235
80. Conclusiones .....	240
81. Jurisprudencia aplicable: .....	241
a) Oposición .....	241
b) Disponibilidad del bien .....	242
c) Conformidad del locador .....	242
d) Pluralidad de deudores .....	243
e) Estado en que se produce la entrega. Presunciones .....	243
f) Entrega de la cosa .....	243
g) Consignación .....	245
82. Obligación del locador de recibir la cosa .....	245
83. Incumplimiento del locatario. Ejecución forzosa .....	246
84. El desalojo como medio compulsivo de cumplimiento .....	247
a) Concepto y naturaleza .....	247
b) Ejecución forzada. Lanzamiento .....	249
c) Condena de futuro .....	249
d) Prueba .....	250
85. Efectos de la sentencia de desalojo .....	251
86. Deterioro de la cosa arrendada sin culpa del locatario .....	252

87. Caso fortuito o fuerza mayor. Improcedencia .....	253
88. ¿Cobro independiente de la cláusula penal? Improcedencia ..	254
89. Actividad procesal. ¿Juicio sumario o ejecutivo? .....	254
90. ¿Necesidad de prueba? .....	256
91. Inaplicabilidad de la cláusula penal .....	258
92. Cláusulas de estabilización. Teoría de la imprevisión .....	259
93. La desindexación .....	266
94. Resolución anticipada del contrato .....	270
95. El desagio .....	273
a) Su constitucionalidad .....	275
b) Su influencia en los alquileres .....	279
c) Su influencia en las cláusulas penales .....	284
d) Limitaciones a la libertad contractual .....	286
96. Valoración instrumental de la cláusula penal .....	288
a) Su utilidad .....	291
b) Sus inconvenientes actuales .....	294
97. Apreciaciones finales .....	297
<i>Indice de autores y personas citadas .....</i>	<i>303</i>
<i>Indice Bibliográfico .....</i>	<i>307</i>
<i>Indice de Códigos, Leyes y Artículos citados .....</i>	<i>321</i>
<i>Indice Analítico .....</i>	<i>326</i>
<i>Indice Temático General .....</i>	<i>329</i>