

Viedma, 12 de marzo de 2026.

EXPEDIENTE: “SALDAÑA OLARTE, MERY FELIZIA C/ROJAS, LUCIA ISABEL Y OTROS S/EJECUCION- EJECUTIVO”, N° VI-01294-C-2025.

Antecedentes.

1.- En fecha 29/12/2025 -mov. E0009- comparece la parte actora y amplía la ejecución contra las demandadas Lucía Isabel Rojas y María Esther Rojas por la suma de \$2.599.349,27, más intereses hasta su efectivo pago, costos y costas.

Ello, en concepto de falta de pago del alquiler correspondiente al mes de noviembre/2025 por \$610.000, deuda por el servicio de agua por \$42.600,81 y deuda por el servicio de electricidad de los periodos 04/08-04/10 y 04/10-03/12 por un total de \$1.946.748,46.

Acompaña documental (facturaciones de los servicios de agua y luz) y peticona en concreto.

2.- Mediante providencia de fecha 30/12/2025 -mov. I0010- se dispuso, textualmente: “(...) Toda vez que lo peticionado excede el marco del presente juicio, a lo peticionado no ha lugar, debiendo ocurrir por vía y forma que corresponda. Fdo. Leticia Aracelli Fernández Subcoordinadora Subrogante Ejecuciones, Pagos y Transferencias OTICCA”.

3.- Posteriormente, el 05/02/2026 la accionante plantea recurso de reposición con apelación en subsidio contra la providencia señalada precedentemente.

En sustento de tal recurso, alude que al iniciar el presente proceso no estaba devengado el periodo locativo del mes de noviembre/2025, cuyo vencimiento data según contrato de locación en fecha 15/11/2025.

Señala, además, que la deuda por el servicio de agua potable, desagües y cloacas tampoco estaba facturado al momento de iniciar la presente.

Luego se expresa en torno al servicio eléctrico y refiere que si bien los periodos 04/08-04/10 ya estaban facturados, la locataria ocultó su falta de pago; y en lo atinente al periodo 04/10-03/12, al momento de iniciar la ejecución aun no estaban facturados.

Concluye que no existen fundamentos que la obliguen a interponer y transitar otras vías procesales, puesto que todos los conceptos reclamados se corresponden con obligaciones que surgen del contrato de locación.

Asimismo, expone que la sentencia monitoria dictada en fecha 04/12/2025 -mov. I0006- aún no ha sido notificada a las ejecutadas, sin perjuicio de las disposiciones del art. 488 del CPCC y no obstante lo establecido en el art. 489 del apuntado Código.

4.- En fecha 11/02/2026 -mov. I0012- se llama a autos para resolver, providencia que se encuentra firme y motiva la presente.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DEL PLANTEO:

I.- En orden a resolver el recurso planteado, preliminarmente debo señalar que el art. 488 del CPCC, establece que cuando antes de la notificación de la sentencia monitoria venza algún nuevo plazo de la obligación en cuya virtud procede, a pedido del actor, puede ampliarse la sentencia por su importe.

Entonces, teniendo en cuenta que se ha dictado sentencia monitoria que no ha sido notificada, y toda vez que vencieron nuevos plazos de la obligación en cuya virtud procede, corresponde hacer lugar al recurso de revocatoria interpuesto por la parte actora.

II.- En otro orden de ideas, cabe destacar que conforme el art. 1208 CCyC,

la prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario, disponiendo que para el cobro de todos esos rubros se concede la vía ejecutiva.

Y, de acuerdo al art. 1209 CCyC, el locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada, en el presente, destino comercial con vivienda.

El alcance dado a dichas normas es que la acción ejecutiva reconocida al locador abarca las deudas derivadas de la locación, sea en virtud de la ley o de estipulaciones del contrato, referidas a las que integran el precio del alquiler y los impuestos, tasas, contribuciones y servicios, cuando se ha estipulado que son a cargo del locatario.

Así, observo que en la cláusula segunda del título ejecutivo base de la presente ejecución, se pactó válidamente que la locataria asumía la obligación de abonar la tasa de alumbrado y limpieza municipal, y los servicios de agua y luz según el consumo del local comercial y habitación trasera (a convenir con la locadora).

III.- Atento a lo resuelto precedentemente, no corresponde conceder el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria.

RESOLUCION:

I.- Hacer lugar al recurso de revocatoria planteado en mov. E0010 y, en consecuencia, ordenar que vuelvan los autos a despacho a los fines de dictar sentencia monitoria.

II.- Atento a lo resuelto precedentemente, al recurso de apelación en forma subsidiaria, no corresponde conceder el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria.

III.- Sin costas por no haber mediado sustanciación (art. 62 del CPCC).

IV.- Notifíquese por el ministerio de ley conforme a arts. 120 y 138 del CPCC.

Julieta Noel Díaz

Jueza