

CAUSA N° CH-00303-C-2023

Choele Choel, 11 de mayo de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar Sentencia Definitiva en estos autos caratulados: "**MILLAN JULIO CESAR C/ ERMACORA GISELA LORENA Y OTROS S/ COBRO DE PESOS**", EXPTE. N° CH-00303-C-2023, de los que,

RESULTA: Que en fecha 04/09/2023 adjunta documental digitalizada y se presenta el señor Julio Cesar Millán, por derecho propio, con el patrocinio letrado de la abogada Maira Yanet Roldán, a promover demanda formal ejecutiva contra Gisela Lorena Ermacora, en calidad de locataria del inmueble sito en calle 25 de Mayo N° 188 de la ciudad de Choele Choel y contra sus garantías -el Señor Gustavo Darío Vergara y la señora Catalina Lydia Romans-, por la suma de **\$731.563,39** que surgen producto de un contrato de locación con destino habitacional sobre el inmueble, con más los intereses de ley hasta el momento de su total y efectivo pago, costos y costas.

Como hechos exponen que en fecha 09/06/2019 se celebró un contrato de locación con destino habitacional con la aquí demandada, por medio de la Inmobiliaria Filippi Puñalef, quienes serían los administradores del mismo; teniendo como objeto, un inmueble que se encuentra ubicado en calle 25 de Mayo N° 188, por el término de dos años consecutivos, el cual finalizó el día 31/08/2021. Que el departamento fue entregado en perfectas condiciones con plena conformidad de la accionada, en un buen estado de limpieza, conservación y uso, encontrándose el mismo pintado, con todos sus vidrios, herrajes, artefactos sanitarios, llaves, instalaciones de servicio, con todo lo indispensable y apto para desarrollar un proyecto de vida. Aproximándose la fecha de vencimiento del contrato, se acordó verbalmente entre las partes la renovación del mismo bajo la firma de un nuevo contrato. Transcurridos el plazo de vencimiento del contrato, se le comunicó a la demandada que pase por la oficina de la Inmobiliaria a los fines de firmar la renovación e informar la actualización del importe mensual. No obstante, a pesar de comenzar a abonar la importación mensual de alquiler del nuevo contrato la demandada nunca se acercó a la oficina a firmar dicha renovación. Ante su incomparecencia, se resolvió contactarla por celular vía Whatsapp para recordarle nuevamente el vencimiento del contrato y los precios actuales, los cuales serían: los tres siguientes meses -septiembre, octubre y noviembre- por la suma de \$25.000, cada mes, ya a partir de diciembre corresponderían \$30.000 por mes; respondiendo la misma al

whatsapp y manifestando de plena conformidad la propuesta realizada; tal es así que el día 09/02/2021 realizó una transferencia bancaria al CBU 0340264308124342018012 del Sr. Fillippi Juan (administrador del inmueble) por la suma de \$52.000, correspondientes a los meses de septiembre y octubre; Y el día 03/11/2021 efectuó otra transferencia al mismo CBU, del Sr. Filippi Juan, por la suma de \$35.000 en la que saldó el mes de noviembre y le quedó un saldo a su favor de \$10.000 que se le restaron en el mes de diciembre.

Sigue relatando que pasados ??3 meses de la renovación del contrato, comenzó a adeudar meses de alquiler, específicamente el mes de diciembre y enero, por lo que se hicieron reiterados reclamos no obteniendo alguna respuesta por parte de la demandada. Que, en fecha 24/01/2022 la requerida se presenta al Estudio Jurídico de la Dra. Maira Roldán, encargada de las cuestiones legales de la inmobiliaria y le hace entrega personalmente de la llave en ese momento, manifestando sus ganas de no continuar en el inmueble ubicado. No obstante, ante este hecho inesperado y arrepentido, se procedió inmediatamente a hacer el Acta de Constatación con la escribana Lucrecia Zuaín, para ver el estado en que se entregaba el departamento. Dice que luego de inspeccionarlo, se puede apreciar en el acta de constatación el mal estado en que fue encontrado, haciendo inapropiado para vivir, no correspondiendo a las condiciones dignas en la que le fuera entregado al principio del contrato. Cuenta que la misma presentaba la cocina deteriorada, paredes sin pintar y con severas roturas, la falta de un horno eléctrico y de una tapa de rolo de ventana, también se puede ver, una rotura de puerta de ventana y el patio sin limpiar. Al contemplar sus paredes y techo, se pueden observar que se encontraban completamente negros, en especial los de la cocina y el living, producto de un desperfecto, falla técnica del calefactor de tal magnitud, que el mismo no fue informado a los administradores; pudiendo acarrear severos daños a la propiedad. Sumado a esto, las deudas de alquiler precisamente de los meses noviembre y diciembre del año 2021; y el mes de enero del año 2022; y las deudas de servicio de agua y gas, obligaron a su parte a intimarlos fehacientemente por medio de Carta documento N° 171971094, a través de su apoderada Gisela Puñalef Veroisa, primeramente a la Sra. Ermacora, en su calidad de locataria, intimándola a que en el plazo de 48 hs. abone la totalidad de los meses impagos y presente el libre de deuda de los servicios, y que responda por las condiciones en que fue abandonado el inmueble; respondiendo dicha misiva la demandada, negando y desconociendo categóricamente todos los puntos

mencionados en la misma, como así también negando la existencia de un nuevo contrato, argumentando que el mismo finalizó el día 31/08/2021, que como se mencionó *ut supra* hubo manifestación vía whatsapp de continuar y renovar el contrato de ubicación, habiendo sido abonados los meses de septiembre y octubre bajo las condiciones del nuevo contrato. Que, en cuanto a la deuda de servicios tuvo predisposición a pagar, pero no lo realizó y alegó que el inmueble fue entregado en las mismas condiciones en que fue recibido, que solo es producto del desgaste normal de su uso. Que como puede observarse la demandada se posiciona en una postura totalmente contradictoria, negando su consentimiento para la renovación del contrato, cuando ella misma ha manifestado por escrito su alegría al continuar viviendo en la propiedad.

Sigue diciendo que también inmediatamente se procedió a intimar a las garantías, al Sr. Gustavo Vergara y a la Sra. Catalina Romans, por CD N° 171971077 y N° 171971063, para notificarles e informarles la situación de incumplimiento contractual de la Sra. Ermacora, manteniendo estos silencio frente a dicho diligenciamiento.

Que ante la imposibilidad de que los demandados asuman la responsabilidad contractual por sus posturas renuentes y ostensiblemente dilatorias, decide invitarlos a una mediación en el Centro Integral de métodos Auto compositivos de Resolución de Conflictos de Choele Choel con el fin de llegar a una conciliación, y, por recomendación de su letrada, es que en fecha 23/03/2023 es llevada a cabo una audiencia de conciliación, presentándose solo la Sra. Ermacora con patrocinio letrado y habiendo incomparecencia de las garantías, desviando su responsabilidad ante los hechos mencionados. Que sin embargo, no se pudo arribar a un acuerdo con la requerida, dado a que se encuentra en una postura netamente contradictoria sin ánimo ni intención de querer solucionar el conflicto.

Dice que los demandados se han desatendido completamente de sus obligaciones contractuales, las cuales ellos mismos asumieron y consintieron, sin ánimo de querer arribar a un acuerdo, con ausencia total por parte de las garantías, que en su calidad, deben afrontar la situación y responder solidariamente por el mal estado en que fue abandonado el inmueble con sus respectivos libres de deudas.

Por todo lo expuesto, solicita la reparación de los daños provocados a su propiedad en la suma de \$731.563,39 de los cuales \$75.244 corresponden a la deuda de

agua, \$44.861,45 a la deuda de gas, \$250.000 a la pintura del cielorraso, \$125.990 calefactor nuevo, \$173.100 a deuda de alquileres más sus intereses a la fecha y \$62.367,94 por la compra de materiales necesarios para la reparación, saldos que ya fueron abonados por ella, por lo tanto solicita que se apliquen los intereses de ley hasta el momento de su total y efectivo pago condenándose a los demandados al pago de los costos y costas causídicas.

Conforme lo prescrito por los Arts. 525 y 526 del CPCC, a los efectos de preparar la vía ejecutiva, solicita se cite al deudor y a las garantías para que comparezcan personalmente al Juzgado a reconocer las firmas que se le atribuyen bajo apercibimiento de tenerse por reconocido el documento si no compareciere o no contestare categóricamente.

Funda el derecho en lo dispuesto por los Arts. 765, 958, 959, arts. y ccdtes. del Cód. Civil y Comercial, Arts. 520, 523, 525, 531, arts. y ccdtes. del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Río Negro; ofrece prueba; con el fin de garantizar el cumplimiento del crédito reclamado con más la suma que por intereses y costas se presupueste, desconociendo bienes de propiedad de los demandados, solicita se decrete como medida cautelar su inhibición general de bienes y el embargo preventivo; y culmina con el petitorio.

El día 21/11/2023 se tiene por recibido el expediente, asumo el conocimiento del proceso, dispongo hacer saber la Jueza que va a entender en los presentes, y que los mismos quedarán radicados por ante esta Unidad Jurisdiccional. Atento la tramitación de los autos "MILLAN JULIO CESAR C/ ERMACORA GISELA LORENA Y OTROS S/ COBRO DE PESOS", EXPTE. N° CH-00379-C-2023, se dispone a la actora readecue la presentación inicial a los fines ejecutar solamente los montos correspondientes a los meses de alquiler impagos.

En fecha 07/12/2023 se presenta el actor, con el patrocinio letrado de las abogadas Maira Yanet Roldan y Vanesa Velasquez, a reencausar el trámite solicitando se recaratule el proceso como cobro de pesos. Asimismo readecua el monto y el reclamo contra la señora Gisela Lorena Ermacora, por la suma de **\$171.100** impaga por el contrato de locación con destino habitacional suscripto. \$83.100 correspondiente al mes de diciembre del año 2021 -con más sus intereses-, y \$90.000 correspondiente al mes de

enero del año 2022 -con más sus intereses-.

Relata que, por medio de la Inmobiliaria Filippi Puñalef, suscribió con la aquí demandada un contrato de locación con destino habitacional respecto del inmueble ubicado en la calle 25 de mayo N° 188 de la ciudad de Choele Choel, cuya vigencia comenzó el 01/09/2019 concluyendo en fecha 31/08/2021, decidiendo ambas partes la renovación de dicho contrato por igual plazo que el anterior, readecuando los valores de locación mensual. Refiere que la demandada manifestó su voluntad de renovar el contrato a través de whatsapp, comenzando a abonar la suma mensual de alquiler del nuevo contrato en los meses de septiembre octubre y noviembre, quedando expresamente de manifiesto, su intención y voluntad de renovar el contrato, ya que en caso contrario debería -la demandada- haber desalojado y entregada las llaves del bien locado en fecha 30/08/2021.

Que pese haberla citado en varias oportunidades para que concurra a firmar la renovación de dicho contrato, esta hizo caso omiso, pero sin perjuicio de ello, siguió habitando el inmueble hasta el mes de enero del año 2022.

Que en fecha 01/09/2021 y ante su incomparecencia, se resolvió contactarla por celular, vía WhatsApp, para recordarle nuevamente el vencimiento del contrato y los precios actuales, que serían los siguientes: para que la suma no suba de manera abrupta y la Sra. Ermacora pudiera abonar el importe mensual por locación sin inconvenientes, abonaría en los meses septiembre, octubre y noviembre la suma de \$25.000 por mes, y a partir de diciembre \$30.000 por mes; respondiendo la demandada por el mismo medio -WhatsApp- manifestando su plena conformidad a la propuesta realizada, y comenzando el día 02/09/2021 a abonar los nuevos importes a través de transferencia bancaria al CBU N° 0340264308124342018012 del Sr. Juan Fillippi (administrador del inmueble). Dice que abono la suma de \$52.000 correspondiente a los meses de septiembre y octubre; quedando un saldo a su favor de \$2.000 para imputar al mes de noviembre. Que luego, en fecha 03/11/2021, hizo otra transferencia al mismo CBU por la suma de \$35.000 saldando el mes de noviembre, quedando a su favor un saldo de \$12.000 que se le restaron en el mes de diciembre. Que, en fecha 24/01/2022 la requerida se presenta al Estudio Jurídico de la Dra. Maira Roldán, encargada de las cuestiones legales de la inmobiliaria y le hace entrega de la llave manifestando su intención de no continuar ocupando el inmueble locado. Que la Sra. Roldán -abogada de

la inmobiliaria-, quien también se ocupa de realizar la cobranza extrajudicial, de mediar y encontrar soluciones, hacer compromisos de pagos, entre otros, le reclama ese mismo día los alquileres adeudados, ofreciéndole un plan de pago, comprometiéndose la misma a enviárselo esa semana ya que, recién se estaba reincorporando al estudio por haber tenido receso unos días por la feria judicial. Que pese a ofrecerle hacer un convenio de pago, la demandada nunca más paso a firmarlo, poniendo excusas de que no podía pasar por cuestiones laborales, motivo por el que se le envió una carta documento que la demandada contestó a través de la letrada que la patrocinaba en ese momento -Dra. Camila Tardugno- alegando que desconocía la existencia de un contrato, que el mismo había finalizado el día 31/08/2021, por lo tanto, según la demandada había cesado la operación jurídico/económica por el uso y goce temporal del inmueble. Sigue diciendo que su letrada se reunió con la Dra. Tardugno, para poder realizar un acuerdo no pudiendo negociar el mismo, por lo que se decidió convocarla a una mediación en fecha 23/03/2023. Que aunque se le propusieron cuotas a través del nuevo abogado que se presentó a la mediación -Dr. Augusto Flores-, tampoco se logró llegar a un acuerdo, porque la demandada se encontraba vertida en una postura netamente contradictoria sin ánimo ni intención de reconocer los hechos, negando la existencia de un nuevo contrato, y negándose a aceptar un plan de pago para saldar los meses impagos.

Expone que ha cumplido la instancia de mediación previa y obligatoria a los fines de habilitar la instancia judicial; ofrece prueba; funda el derecho en los Arts. 330 a 485 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y en los Arts. 724 a 956, 865 a 871, 873, 886 ss. y ccdtes. del Código Civil y Comercial de la Nación; con el fin de garantizar el cumplimiento del crédito reclamado y desconociendo bienes de propiedad de la demandada, solicita se decrete su inhabilitación general de bienes y el embargo preventivo; y culmina con el petitorio.

En fecha 26/04/2024 se lo tiene por presentado, parte, con patrocinio letrado y domicilio procesal constituido. Se agrega la prueba documental acompañada y se tiene por ofrecida la restante. Se tiene por promovida la demanda a la que se le asigna el trámite según las normas del proceso sumarísimo (Art. 321 del CPCyC, actual Art. 433 del CPCyC) y de la misma, se dispone conferir traslado al demandado.

En fecha 24/05/2024 adjunta documental digitalizada y se presenta la señora Gisela Lorena Ermacora, con el patrocinio letrado del abogado Franco Ivan Tomas, a oponer contra la acción instaurada, excepción de inhabilitación de título y excepción de

litispendencia. Subsidiariamente contesta la demanda, solicitando su rechazo, con expresa imposición de costas.

Formula las negativas de orden procesal. Niega todos y cada uno de los hechos invocados por la parte actora en su demanda, por no constarle su veracidad. Niega específicamente: - Que su parte haya incumplido el contrato de ubicación con destino habitacional suscripto con la actora en fecha 6/09/2019; - Que se haya suscrito entre las partes un contrato de ubicación que comenzó a regir en el mes de septiembre en fecha 01/09/2021; - que el departamento haya sido entregado en perfectas condiciones y que su parte haya prestado plena conformidad de ello; - que el departamento se haya entregado en un buen estado de limpieza, conservación y uso encontrándose el mismo pintado, con todos sus vidrios, herrajes, artefactos sanitarios, llaves, instalaciones de servicio, con todo lo indispensable y apto para desarrollar un proyecto de vida; - que a la fecha de vencimiento del contrato, se haya acordado verbalmente entre las partes la renovación del mismo bajo la firma de un nuevo contrato; - que se haya manifestado la voluntad de renovar el contrato a través de whatsapp; - haber continuado habitando el inmueble hasta el mes de enero de 2022; - que haya transcurrido el plazo de vencimiento del contrato, se le haya comunicado que pase por la oficina de la Inmobiliaria a los fines de firmar la renovación e informar la actualización del importe mensual; - que pasados ??3 meses de la renovación del contrato, haya comenzado a adeudar meses de alquiler, específicamente el mes de diciembre y enero; - que se le hayan hecho reiterados reclamos no obteniendo respuesta alguna; - que en fecha 24/01/2022 se haya presentado al Estudio Jurídico de la Dra. Maira Roldán, encargada de las cuestiones legales de la inmobiliaria y le haya hecho entrega personalmente de la llave en ese momento, manifestando sus ganas de no continuar en el inmueble ubicado; - que el hecho de entregar el departamento haya sido inesperado y arrepentido; - que se haya procedido inmediatamente a hacer el Acta de Constatación con la escribana Lucrecia Zuaín, para ver el estado en que se entregaba el departamento; - que luego de inspeccionarlo y observarlo se pueda apreciar en el acta de constatación el mal estado en que fue encontrado, haciendo inapropiado para vivir, no correspondiendo a las condiciones dignas en la que le fuera entregado al principio del contrato; - que el departamento haya presentado la cocina deteriorada, paredes sin pintar y con severas roturas, la falta de un horno eléctrico y de una tapa de rollo de ventana; - que también se pueda ver una rotura de puerta de ventana y el patio sin limpiar; - que el desperfecto,

falla técnica del calefactor no haya sido informado a los administradores de la propiedad; - que las deudas de alquiler precisamente de los meses noviembre y diciembre del año 2021, y el mes de enero del año 2022, y las deudas de servicio de agua y gas, hayan obligado a la parte actora a intimidarlos fehacientemente por medio de Carta documento N° 171971094, a través de su apoderada Puñalef Veroisa Gisela; - que en cuanto a la deuda de servicios haya tenido predisposición para pagar, pero no lo realizará; - que se haya posicionado en una postura totalmente contradictoria; - que haya negado su consentimiento para la renovación del contrato; - que haya manifestado por escrito su alegría al continuar viviendo en la propiedad; - que haya desviado su responsabilidad ante los hechos mencionados por la actora en la mediación extrajudicial realizada en fecha 23/03/2023; - haber encontrado en una postura netamente contradictoria sin ánimo ni intención de querer solucionar el conflicto; - que los demandados se hayan desatado completamente de sus obligaciones contractuales, las cuales ellos mismos asumieron y consintieron; - que los garantes deban afrontar la situación y responder solidariamente por el mal estado en que fue abandonado el inmueble con sus respectivos libres de deudas; - haber manifestado plena conformidad a la propuesta realizada, y comenzar el día 02/09/2021 abonar las nuevas importaciones por ubicación; - el import mensual por locación sin inconvenientes abonaría, en los meses septiembre, octubre y noviembre la suma de \$25.000, cada mes, ya a partir de diciembre corresponderían \$30.000 por mes; y haber respondido por el mismo medio.

Seguidamente desconoce la autenticidad de la totalidad de la documentación que no sea objeto de expreso reconocimiento y toda aquella que no ha emanado de su parte o en la que no haya intervenido. En tal sentido, expresamente desconoce e impugna por no constarle su autenticidad, el siguiente documental: - Cartas Documentos N° 171971094, N° 171971077, N° 171971063; - Carta poder firmada por el Sr. Millán Julio Cesar a favor de la Sra. Gisela Herminia Puñalef; - Acta de constatación y fotografías certificadas del inmueble por Lucrecia A. Zuañ Luciani, Notaria titular Registro N° 7; - Copia de conversación de Whatsapp entre la Sra. Ermacora y la Sra. Gisela Puñalef, realizada los días 1 y 2 de septiembre del año 2021, al celular del Estudio Inmobiliario Filippi-Puñalef 2984399948; - Transferencias bancarias enviadas al CBU 0340264308124342018012 del Sr. Fillippi Juan en las siguientes fechas: 2/09/2021 y 3/11/2021; - Liquidación de deuda de alquiler; - Facturas de liquidación del servicio de agua pagada; - Doce (12) comprobantes de pago del servicio de gas; - Factura de la

pintura del cielorraso; - Factura de "Merlino" por la compra de un calefactor; - Recibo de "Casa Rodríguez", Casa de Herrajes; - Dos (2) recibos de "Ferretería El Cosito"; - Recibo del Acta de Constatación por la escribana Lucrecia Zuaín; - Dos (2) recibos de Estudio Inmobiliario Filippi Puñalef; - Recibo de "Pinturas del Valle". Impugna y desconoce expresamente la documental "i) Liquidación de deuda alquiler" la cual aparentemente fue confeccionada por el propio actor a su voluntad, desconociendo de donde extrae los valores expresados ??y los intereses, resultando totalmente impropcedente.

Como versión de los hechos expone que efectivamente celebro un contrato de locación con el Sr. Millan Julio Cesar, suscribiendo el mismo en fecha 06/09/2019, finalizando/concluyendo en fecha 31/08/2021, ello conforme al contrato de locación adjunto por la actora y el cual el también adjunta. Que conforme manifiesta la propia parte actora, el inmueble en cuestión, fue puesto en administración por la Inmobiliaria Filippi Puñalef, quienes serían los administradores del mismo, inmobiliaria que estaba ubicada en calle 25 de mayo N° 188. Que dicho inmueble fue entregado con los artefactos en el mismo estado en el cual se recibió, pudiendo ser ello corroborado con las fotos adjuntas y las declaraciones testimoniales ofrecidas a producirse, de personas que solían visitar el inmueble desde que inicio la relación locativa, que tanto el calentador como la cocina que se hallaban en el inmueble se encontraban en mal estado, siendo estos artefactos muy antiguos, siendo la cocina incluso un artefacto que directamente no funcionaba, no se utilizaba. Entiende necesario remarcar el marco en el cual ocurrieron los hechos objeto de la presente causa, ya que gran parte de los percances sufridos en el inmueble quirúrgico durante la Pandemia de COVID-19, sufriendo un percance muy grave con el calefactor del inmueble, el cual de un día para otro comenzó a presentar fallas, arrojando un humo negro dentro de la vivienda, encontrándose con esta sorpresa al llegar a la vivienda, aproximadamente entre el mes de junio y julio de 2021, época en la cual estaban en plena pandemia, siendo ella parte del personal esencial, trabajadora activa del Hospital de Choele Choel, lo cual dice demostrar con el recibo de sueldo y constancia adjunto a la presente. Que por la emergencia sanitaria imperante en época de pandemia se encontraba limitada de tiempo, ya que estaba full time a disposición del Hospital de Choele Choel, encontrándose un día con el desperfecto del calefactor del inmueble alquilado conforme se describe *ut supra*, procediendo a intentar comunicar esto de inmediato a la inmobiliaria a carga del

inmueble, lo cual resulto imposible, esto debido a que no le atendían el teléfono, habiendo llamado en Múltiples ocasiones, llegando a presentarse personalmente en la inmobiliaria encontrándose con la misma cerrada, procediendo a comunicarse con personas allegadas e incluso el dueño del inmueble, el Sr. Millan. Que se anoticio de que la dueña de la inmobiliaria o encargada de la misma, Gisela Puñalef, se había enfermado gravemente estando embarazada, encontrándose fuera de la inmobiliaria y la misma sin actividad. Que todo ello perduro durante un lapso de aproximadamente 5 meses, en los cuales se dificulto realizar los pagos de alquiler, servicios, etc., y sobre todo anoticiar el desperfecto del calefactor, ya que la inmobiliaria se encontraba cerrada, no teniendo a quien recurrir. Que asimismo dentro de este lapso en el cual no lograba tener comunicación ni contacto con la inmobiliaria y personas a carga del inmueble alquilado, también sufrió desperfectos con las conexiones de agua, sufriendo inundaciones dentro de la vivienda que la colocaron en la obligación de tener que solucionarlo por su cuenta. Asimismo, en cuanto a la finalización del contrato, remarca nuevamente el percance sufrido con la inmobiliaria encargada del inmueble, ya que en el mes de febrero de 2021 perdió todo contacto con Gisela Puñalef, encargada y dueña de la inmobiliaria y administradora del inmueble, que después de muchos percances, pedidas de agua, rotura de calefactor, se comunicó con ella el Sr. Juan Filippi, en fecha 25/08/2021 conforme constancia de conversación que refiere adjuntar. Que durante el lapso en el cual se encontraba impedida de comunicarse con la inmobiliaria, encontrándose la misma cerrada, procedió a comunicarse directamente con el dueño del inmueble, el Sr. Millan, ya que los percances con las instalaciones de agua continuaban y no tenía una solución concreta, además indica que adjuntar conversación telefónica vía whatsapp en la cual se le comunica al Sr. Millan los inconvenientes y la imposibilidad de comunicarse con la inmobiliaria. Refiere adjuntar asimismo conversación en la cual se le consulta al Sr. Millan si el mismo se encontraba en la localidad de Choele Choel (ya que había informado que estaba de viaje), informándole que respecto a la deuda de agua debería gestionar el mismo el convenio, ya que es quien figura titular del servicio, siendo imposible para su parte que le otorguen un convenio y libre de deuda desde el Aguas Rionegrinas (DPA), que así también se le informa que el servicio de luz quedo al día, sin deudas y que restaría saldar la deuda de gas, de la cual la inmobiliaria no brindando las facturas y datos de usuario necesarios. Que por ultimo en la misma conversación que se adjunta, se puede corroborar que su parte comunico fehacientemente al Sr. Millan (propietario) que el inmueble se quiso entregar en el mes

de diciembre de 2021, avisando de ello a la inmobiliaria, no teniendo respuesta y encontrándose la misma siempre cerrada en horario de tarde, viéndose en la necesidad de culminar la entrega y con la voluntad de saldar las deudas de servicios impagos, los cuales se dificultaron por la defectuosa administración de la propia inmobiliaria, ya que la misma jamás dio respuesta, encontrándose los servicios a nombre del titular del inmueble y no de ella, no acceso teniendo a las boletas ya los usuarios para poder descargarlas. Que finalmente el Sr. Millan le brindó el contacto telefónico de la Dra. Maira Roldán con el fin de efectivizar la entrega del inmueble en cuestión, ello conforme constancia de conversación que adjunta, procediendo en fecha 24/01/2022 a hacer entrega de las llaves del inmueble en el Estudio Jurídico de la Dra. Maira Roldán, encargada de las cuestiones legales de la inmobiliaria, no recibiendo objeción alguna ni del estudio jurídico, ni del propietario, ni manifestación respecto a una posible violación o incumplimiento de deberes contractuales, por lo cual se entendió como aceptada la entrega del inmueble y concluido el contrato. Que por otro lado, la parte actora manifiesta en su escrito de demanda que al entregarse el inmueble se procedió inmediatamente a hacer el acta de constatación mediante la escribana Lucrecia Zuain, lo cual es totalmente falso, que la constatación como bien se puede corroborar de la propia documental adjunta por la actora, se realizó el día 10/02/2022, habiendo dejado su parte el inmueble en el mes de diciembre de 2021, habiendo pintado el mismo (partes no afectadas por el calefactor defectuoso), intentando entregar el inmueble en Múltiples ocasiones sin tener resultado positivo, hasta poder dar finalmente con el Estudio Jurídico de la Dra. Roldan por indicación del propio propietario, es decir, transcurrieron casi dos meses desde que se dejó el inmueble, y casi 3 semanas desde que se entregaron las llaves a la Dra. Roldán, no siendo responsabilidad de su parte lo que pueda haber ocurrido en el inmueble en dicho plazo. Que asimismo a pesar de haber interpuesto una demanda de cobro de pesos ordinaria, procede maliciosamente a intentar la vía ejecutiva, resultando totalmente improcedente, intenta valerse de un contrato concluido, reconociéndolo incluso, liquidando valores locativos a su sola discreción y voluntad, liquidando valores y fijando intereses de los mismos en una simple página (un simple pdf sin firmas ni sustento), y si bien luego procede a readecuar su demanda (ante el grosero error) en su readecuación expresamente. afirma: *"...tendiente al cobro de la suma de \$171.100 con más sus intereses, en concepto de meses impagos específicamente los meses de diciembre y enero, los que son producto de un contrato de locación con destino habitacional suscripto entre las partes el que comenzó a regir en*

el mes de septiembre en fecha 1/09/2021.” sin que exista tal contrato de locación, mucho menos suscripto por su arte, pretendiendo que se haga lugar a dicho planteo, cuando el mismo resulta ilógico, no existe un instrumento autosuficiente del cual pueda valerse para proceder por la vía ejecutiva, por lo cual solicita se rechace la presente demanda con expresa imposición de costas.

Seguidamente se expide por la improcedencia de los rubros reclamados, reiterando que podrá corroborar que entrego las llaves del inmueble entablado una comunicación telefónica con el actor, el Sr. Millan, recibiendo las directrices de entrega de las llaves en el Estudio Jurídico de la Dra. Roldan, lo cual se efectivizó el mismo día, en fecha 24/01/2022, sin recibir ningún tipo de observación u objeción alguna, entendiéndose haber concluido el contrato. Que de la misma conversación puede corroborarse que su parte siempre tuvo voluntad de pagar/cancelar los servicios impagos del inmueble, requiriéndole al propietario la gestión del convenio en el departamento de agua (DPA) ya que el figuraba como propietario titular del servicio y desde la entidad no la autorizaban a gestionar el convenio de pago, también se le comunica que el servicio de luz había quedado al día (pagado) y que finalmente del servicio de gas no tenía el usuario (donde descargar las boletas) habiéndose requerido en Múltiples ocasiones a la inmobiliaria encargada/administradora sin tener respuesta.

Reitera que su voluntad de pago respecto a los servicios de agua y gas se encontró expresa y manifiesta desde un principio, siendo consciente de ello el actor, comunicándole en distintas oportunidades para cancelar los mismos sin tener una respuesta favorable, ya que se pretendía desde la inmobiliaria cobrarle múltiples rubros que no correspondían, siendo que su parte advirtió oportunamente los desperfectos que tenía el inmueble.

Impugna y plantea la improcedencia expresa de los siguientes rubros: \$75.244 imputados a deuda de agua; \$44.861,45 imputado a deuda de gas; \$250.000 Pintura del cielorraso; \$125.990 Calefactor nuevo; \$173.100 pertenecientes a la deuda de alquileres más sus intereses a la fecha; y \$62.367.367,94 por la compra de materiales . Dice que corresponde impugnar expresamente el rubro *"\$171.100 con más sus intereses en concepto de meses impagos específicamente los meses de diciembre y enero..."* , considerando que resulta improcedente, carente de lógica dicha liquidación. Que el actor en principio adjunta una simple hoja pdf donde a su discreción determina montos e intereses, pero no existe documentación que avale dicha liquidación, mucho menos

puede pretender hacer valer tal documento como prueba y como título ejecutivo, y al ver su error readecua demanda, y en su readecuación expresamente afirma: "...*tendiente al cobro de la suma de \$171.100 con más sus intereses, en concepto de meses impagos específicamente los meses de diciembre y enero, los que son producto de un contrato de locación con destino habitacional suscripto entre las partes el que comenzó a regir en el mes de septiembre en fecha 1/09/2021.*" sin que exista tal contrato de ubicación, mucho menos suscripto por su parte.

Finalmente funda el derecho que le asiste en los Arts. 330 a 485, 544 del Código Procesal Civil y Comercial, en los Arts. 1.092ss. y ccdtes. del Código Civil y Comercial de la Nación; ofrece prueba y culmina con el petitorio.

En fecha 29/05/2024 se tiene a la demandada por presentada, parte, con patrocinio letrado y domicilio electrónico constituido. Se tiene por contestado el traslado en tiempo y forma y por ofrecida prueba. De la documental y las excepciones se dispone conferir traslado.

El día 10/06/2024 se presenta el actor a contestar el traslado conferido.

Niega y desconoce igualmente la totalidad del documental acompañada, solicitando se fije audiencia.

El 11/06/2024 se tiene por contestado el traslado por la parte actora. Atento el trámite del presente, se difiere el tratamiento de las excepciones interpuestas para el dictado de sentencia definitiva. Existiendo hechos controvertidos, se recibe la presente causa a prueba.

El 02/08/2024 se celebra la audiencia preliminar en la que se fija el período probatorio y los hechos sometidos a prueba. Se provee la prueba ofrecida por las partes.

El día 20/08/2024 se agrega digitalizado el informe presentado el día 19/08/2024 por la Agencia de Recaudación Tributaria de Río Negro.

En fecha 23/08/2024 se agrega digitalizado el informe presentado el día 21/08/2024 por el Correo Argentino.

El 27/08/2024 se agrega digitalizado el informe presentado el día 21/08/2024 por la ANSeS.

En fecha 28/08/2024 se agrega digitalizado el informe presentado el día

27/08/2024 por el Banco Central de la República Argentina.

El día 09/03/2024 el perito informático Damián Gustavo Pardal, presenta la pericia informática y peticiona que oportunamente se regule los honorarios correspondientes.

El 09/06/2024 se tiene por presentación la pericia informática y de la misma se dispone conferir traslado a las partes *Ministerio Legis*.

En fecha 17/09/2024 la actora acompaña respuesta del Juzgado de Paz de Choele Choel.

El día 30/10/2024 se agrega digitalizado el informe remitido el día 29/10/2024 por el Colegio Notarial de General Roca.

En fecha 05/11/2024 se agrega digitalizado el informe remitido el día 04/11/2024 por la AFIP.

El día 21/11/2024 se celebra audiencia de prueba en la que se recibe la confesional del actor y de la demandada, y testimoniales respecto de Juan Simón Filippi, Daniel Rubén Vega, María Gisela Herminia Puñalef Veroiza, Eugenia Silvia Leticia Castinelli y Silvia Noemi Fuentes.

El día 16/12/2024 se agrega digitalizado el informe remitido el día 13/12/2024 por el Centro Integral de Métodos Autocompositivos de la Iida. Circunscripción Judicial.

El día 05/06/2025, atento lo solicitado por la parte actora, se certifica la prueba producida, y se declara clausurado el período probatorio, disponiéndose el día 06/06/2025 que firme que se encuentre la clausura del término probatorio, se pongan los autos a disposición de los letrados para alegar.

El 23/06/2025 se publican como reservados los alegatos presentados por la parte actora y demandada el día 17/06/2025 a las 07:33 y a las 09:03 horas -respectivamente-.

El día 29/04/2026 atento el estado de autos, se dispone el cese de la reserva de los alegatos presentado por las partes y el pase para DICTAR SENTENCIA.

CONSIDERANDO: I.- Que han sido puestas las presentes actuaciones a

despacho de la suscripta a los fines de resolver en torno a la procedencia de la acción de cobro de pesos iniciada por el señor Julio Cesar Millán contra la señora Gisela Lorena Ermacora.

II.- Expuestas las posturas contradictorias de las partes, conforme surge de sus escritos postulatorios, a cuya lectura me remito en honor a la brevedad, y como ha quedado en igual sentido determinado en la audiencia preliminar el modo en que ha quedado trabada esta *litis* -al establecerse los hechos sometidos a prueba-, corresponde que en primer término me avoque al tratamiento de las defensas opuestas por la demandada al presentarse en autos a hacer valer sus derechos, resolución cuyo dictado ha sido diferida para este momento procesal, conforme surge de la providencia publicada el día 11/06/2024.

III.- Así se tiene que la accionada ha interpuesto en primer lugar la excepción de inhabilidad de título, exponiendo como fundamentos que la actora promovió la presente acción de preparación ejecutiva en su contra partiendo de un contrato de locación que se encuentra concluido y vencido, reconociendo el propio actor el vencimiento y culminación del mismo y la celebración de un nuevo contrato por el cual se comenzó a abonar un valor mensual.

Considera que además pretende ejecutar valores locativos, daños provocados en su propiedad, mediante boletas y comprobantes de pago de deuda de agua, gas, pintura, artefactos y materiales, resultando desde ya improcedente la presente vía ejecutiva, y si bien luego modifica y readecua su demanda, la misma resulta aún menos fundada. Dice que directamente carece de título ejecutivo del cual valerse.

Expone que la vía ejecutiva procede en supuestos en donde se intente valer un título ejecutivo, el cual debe bastarse a sí mismo, es decir debe importar un reconocimiento de una obligación líquida y exigible. Que el título del cual debe ampararse la ejecución debe ser autosuficiente, debe reunir ciertos recaudos formales, los cuales desde ya puede determinarse que no existen. Que si bien lo que se promueve es una preparación de la vía ejecutiva, la cual es útil para constituir el título ejecutivo, es decir determinar si el documento resulta un instrumento suscripto por el demandado que deriva una obligación exigible de dar cantidades líquidas de dinero o fácilmente liquidables, resulta manifiesto que los instrumentos que pretende ejecutar la actora carecen de los recaudos formales.

Que atento a lo expuesto, resultando manifiesta la improcedencia, solicita se rechace la preparación de la vía ejecutiva intentada por el actor, ya que a los efectos de la ejecución el título resulta inhábil, cabe objetar el mismo, siendo que si bien el actor reclama una suma líquida de dinero, la misma no se desprende del contrato que se sirve y sobre el cual pretende basarse para la ejecución, resultando imposible incluso liquidar la suma pretendida. En cuanto a la exigibilidad dice que tampoco surge del instrumento acompañado, siendo que adjunta un contrato de locación concluido, reconociendo al mismo actor el vencimiento y la celebración de un contrato nuevo.

Aclara que dentro del reclamo, el propio actor, reclama periodos locativos (más intereses) por un monto de \$173.100 y luego lo readecua a \$171.100 más intereses que ni siquiera pueden identificarse, ni liquidarse del contrato de locación adjunto y del cual pretende valerse como título ejecutivo, sin embargo en un principio adjunta como documental una simple página de pdf (sin ningún tipo de firma) con el encabezado "DEUDA DE ERMACORA" donde liquida a su voluntad periodos locativos más intereses, entendiendo que no pretende valerse de dicho documento como título ejecutivo, siendo que resultaría totalmente irrazonable, por lo cual al encontrarse con un contrato concluido, del cual no se adeudan periodos locativos, habiéndose supuestamente celebrado un nuevo contrato y abonado un nuevo valor locativo (así reconocido por el propio actor), no entiende de que documento pretende valerse para que prospere la presente acción ejecutiva. Reitera que el mismo actor refiere que pasados 3 meses de la renovación del contrato se comenzó a adeudar meses de alquiler, es decir, el contrato del cual pretende valerse, el cual adjunta a la presente demanda está vencido y concluido, no adeudándose de él suma alguna, sin embargo, presenta dicho documento para intentar un reconocimiento sobre él y proceder a la vía ejecutiva, resultando improcedente, carente de lógica.

Continúa diciendo que el actor en su readecuación de demanda expresamente afirma: *"...tendiente al cobro de la suma de \$171.100 con más sus intereses, en concepto de meses impagos específicamente los meses de diciembre y enero, los que son producto de un contrato de locación con destino habitacional suscripto entre las partes el que comenzó a regir en el mes de septiembre en fecha 1/09/2021."* Sin que exista tal contrato de locación, mucho menos suscripto por su parte.

Agrega que el actor ya dio curso incluso a un proceso ordinario de cobro de pesos en los mismos términos que la presente demanda, es decir con el mismo objeto y con las

mismas partes, en autos "MILLAN JULIO CESAR C/ ERMACORA GISELA LORENA Y OTROS S/ COBRO DE PESOS", Expediente N° CH-00379-C-2023, el cual tramita ante este mismo juzgado, existiendo multiplicidad de procesos judiciales que se están llevando un cabo en paralelo sobre el mismo asunto y entre las mismas partes.

A su turno -el día 10/06/2024- en oportunidad de contestar el traslado conferido, el actor considera que la **excepción de inhabilidad de título** interpuesta por la demandada no tiene lugar desde el momento en que manifiesta que su parte intenta una preparación de la vía ejecutiva cuando quedo aclarado en la readecuación de demanda que se intenta un cobro de pesos y así lo menciona la caratula del presente expediente, por la suma de pesos \$171.100 con más sus intereses, en concepto de meses impagos específicamente los meses de diciembre y enero.

Expuestas las posturas de las partes y por las razones invocadas por la parte actora, corresponde el rechazo de la excepción interpuesta por la accionada.

Los argumentos de la excepción intentada por la Sra. Ermacora se fundan en la demanda ejecutiva -con preparación de vía ejecutiva- interpuesta por la actora en fecha 04/09/2023, pretensión de la cual no fue notificada, siendo la misma posteriormente readecuada por el accionante -como se le requirió en fecha 11/2023-, mediante su presentación de fecha 07/12/2023, y a partir de la cual el trámite fue reencausado como un proceso de cobro de pesos, asignándosele el trámite de conformidad a las normas del proceso sumarísimo. De esta última pretensión fue notificada la demanda, conforme se desprende del movimiento de "NOTIFICACIÓN" (N° E0005) de fecha 30/04/2024.

La excepción de inhabilidad de título interpuesta se encuentra prevista actualmente en el Art. 492 -inciso 4°- del Código Procesal Civil y Comercial de Río Negro (en adelante CPCyC) para el juicio ejecutivo, y como dijera la presente demanda -por cobro de pesos- tramita bajo las reglas del juicio sumarísimo establecidas en el Art. 433 del mismo cuerpo legal. Por dicha simple razón la defensa en tratamiento resulta improcedente en estas actuaciones y corresponde su rechazo.

En otro orden de ideas, de tratarse el presente de un trámite ejecutivo como inicialmente lo pretendía el actor, la excepción de inhabilidad de título sólo podría

referirse a las formas extrínsecas del documento, y tratándose -hipotéticamente- de una ejecución de alquileres, a la existencia de un vínculo locativo que la demandada no negó desde que acompañó ella misma en su documental copia del contrato de locación celebrado, y al cumplimiento del trámite de integración del título previsto actualmente en los artículos 473 -inciso 2º- y 474 del CPCyC (anteriores Arts. 525 y 526 del CPCC derogado), debiendo acreditar en consecuencia la restitución del inmueble en debida forma, respecto de lo cual no produjo prueba alguna tendiente a acreditar tal extremo. Por el contrario, en su declaración confesional de fecha 21/11/2024, en lo que a este punto concierne, dijo que era cierto que había celebrado un contrato de locación con el actor en fecha 01/09/2019 para el inmueble ubicado en calle 25 de mayo N° 188 de Choele Choel; y que había renovado de palabra dicho contrato al finalizar el plazo original, agregando que no había sido por tiempo indeterminado. Dijo que no era cierto haber realizado transferencias bancarias al CBU del administrador del inmueble durante los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2021, conforme al monto pactado para la renovación del contrato de locación. Que si era cierto que a la entrega de las llaves a la Dra. Roldan esta le manifestó adeudar alquiler y le reclamó daños en el inmueble.

Así entonces, al actor le bastaba con acreditar la existencia del contrato y la fecha de su vencimiento, pues son los hechos constitutivos de su pretensión y, si terminado el contrato, la locataria permanece en el uso y goce de la cosa arrendada, no se juzga como tácita reconducción del mismo, sino como continuación de la locación concluida y bajo sus mismos términos porque el solo vencimiento no determina la extinción automática del contrato, si se pretende el cobro de arriendos por la vía ejecutiva por períodos posteriores a la fecha de vencimiento de respectivo contrato de locación, debe considerarse que este mantiene su idoneidad como título hábil para reclamar los alquileres, pues estos continúan corriendo hasta que el locatario devuelva el inmueble (Art. 1.218 del Código Civil y Comercial y 471 -inc. 2º- del CPCyC), siendo el ejecutado quien debe probar el debido cumplimiento de la obligación reclamada denunciada como incumplida, pues en el ámbito de juicio ejecutivo corresponde al demandado la prueba de los hechos en que funda sus excepciones, ya que el actor justifica su derecho con el título que le sirve de base a la demanda.

Entonces sin perjuicio de no tratarse el presente de un juicio ejecutivo, por las razones antes brindadas es que la excepción de inhabilidad de título resulta improcedente en estas actuaciones y corresponde su rechazo con costas a la demandada.

IV.- Luego, la accionada Gisela Lorena Ermacora, también interpuso excepción de litispendencia argumentando que el actor ya dio curso a un proceso ordinario de cobro de pesos en los mismos términos que la presente demanda, es decir con el mismo objeto y con las mismas partes, e incluso utilizando los mismos términos en ambas demandas, encontrándose en curso los autos "MILLAN JULIO CESAR C/ ERMACORA GISELA LORENA Y OTROS S/ COBRO DE PESOS", Expediente N° CH-00379-C-2023, que tramitan ante este mismo juzgado, existiendo con la presente causa multiplicidad de procesos judiciales que se están llevando a cabo en paralelo sobre el mismo asunto y entre las mismas partes. Dice que es necesario su planteo para preservar la seguridad jurídica y el orden procesal, evitando que se produzcan sentencias contradictorias sobre el mismo asunto o se obtenga intente un pago dos veces por la misma causa .

Reitera que el actor inicia la presente vía ejecutiva con el mismo objeto y contra las mismas personas, en idénticos términos, sin tener en cuenta que el mismo asunto ya está siendo juzgado en otro proceso judicial -Expediente N° CH-00379-C-2023-. Que nos encontramos ante un proceso en el cual hay idénticas partes involucradas, con un idéntico objeto (la misma pretensión del actor) -misma materia litigiosa- y los mismos motivos y fundamentos alegados por el actor, resultando en una multiplicidad de procesos que afectan la seguridad jurídica, correspondiendo se rechace la presente acción.

Respecto a esta defensa la actora refiere que si bien es cierto que existe en esta misma judicatura un expediente que incluye un cobro de pesos donde coinciden el actor y el demandado, el mismo primero, no ha sido resuelto en otro tribunal teniendo que respetar esa primera sentencia firme y, el objeto, o como menciona el demandado en su contestación "el mismo asunto" no es exactamente igual al que persiguen los presentes, siendo hasta diferente el monto que se reclama.

Expuestas las posturas de las partes, sabido es que *"La litispendencia se configura cuando existe otro proceso pendiente entre las mismas partes, en virtud de la misma causa y por el mismo objeto, es decir, frente a la coexistencia de dos pretensiones cuyos*

elementos son idénticos, requiriéndose también para su procedencia que ambos procesos sean susceptibles de sustanciarse por los mismos tramites. Producida esta circunstancia, el remedio consiste en la excepción de litispendencia que contempla el inc. 4 del art. 347 CPCN, mediante la cual se impide que se sustancie, simultanea o separadamente, otro juicio que se identifique con el anterior...Mas que en la posibilidad de sentencias contradictorias, la excepción de litispendencia se justifica porque constituiría un desvirtuamiento de la función judicial y la naturaleza misma del derecho si una única situación de hecho o de derecho se juzgara en dos procesos distintos...La procedencia de la excepción de litispendencia requiere de la existencia de otro juicio en trámite, no bastando la mera petición incidental formulada en otro proceso, pues a tal fin se requiere una demanda formal. Es decir, entonces, es fundamental que el juicio que le proporciona fundamento se encuentre pendiente de solución: debe existir una litis trabada o por lo menos notificada. Si no se encuentra aún integrada la relación procesal con el anoticiamiento de la acción deducida, no puede hablarse de la existencia de litispendencia, pues en tales condiciones no hay, en este estado, "juicio pendiente" alguno, o sea que para que se de el caso de litispendencia ha de haberse notificado el traslado de la otra demanda con anterioridad a la notificación del traslado de aquella en cuya contestación se la opone. La noción de "otro proceso" parte de la hipótesis de su pendencia, ya que la litispendencia presupone dos juicios que coexisten simultáneamente, y de ahí que no resulte viable si se la funda en la existencia de un juicio en que se declare la incompetencia, se anuló todo lo actuado, perimió o se operó la caducidad de instancia...Como pauta, la excepción de litispendencia no puede fundarse en un juicio que se sustancie por un trámite distinto, por ejemplo si se la plantea en un juicio de conocimiento sobre la base de la existencia de un juicio ejecutivo o viceversa. Se ha señalado, sin embargo, que la coexistencia del juicio ejecutivo y del de pago por consignación presenta modalidades especiales en virtud de lo cual, en determinadas circunstancias, la excepción de litispendencia puede prosperar basada en la existencia de una consignación. Para que ello sea posible se requiere que la consignación posea la necesaria seriedad y no constituya un recurso para retardar la ejecución; que la demanda por consignación se haya notificado con anterioridad a la intimación de pago y que la suma depositada cubra el crédito reclamado por el ejecutante...Ya hemos adelantado que procede la excepción de litispendencia, con los alcances previstos por el art. 354, inc. 3, parr. 2º, CPCN -archivo del proceso iniciado con posterioridad-, cuando concurre nítidamente

perfilada la triple identidad de partes, causa y objeto. Debe tenerse en cuenta que para que exista identidad de sujetos las partes no deben encontrarse en posiciones invertidas. También hemos señalado que aun en el supuesto de faltar de la triple identidad de partes, objeto y causa, la excepción de litispendencia es admisible cuando por razones de conexidad existe la posibilidad de que se dicten fallos contradictorios, o que uno de ellos pueda influir decisivamente en el otro. Es decir, resulta procedente la excepción de litis pendencia si el objeto y causa de ambos procesos son similares, sin que a ello obste que difiera parcialmente en cuanto a los sujetos activos, pues existen dos clases de litispendencia: mientras la litispendencia por identidad se produce cuando dos juicios son absolutamente iguales en cuanto a las tres identidades clásicas -sujeto, objeto y causa-, la litispendencia por conexidad se da cuando, a pesar que falta o no coinciden alguno de esos tres elementos, la sentencia que se debiera dar en un proceso pudiera hacer cosa juzgada en el otro." DE SANTO Victor, Practica de las Excepciones Procesales, Ediciones dyd, págs. 91 a 93.

Desde tal perspectiva, y de la consulta realizada a los autos caratulados **"MILLAN JULIO CESAR C/ ERMACORA GISELA LORENA Y OTROS S/ COBRO DE PESOS"**, Expte. N° **CH-00379-C-2023**, en trámite por ante esta misma Unidad Jurisdiccional a mi cargo, vinculado digitalmente a la presente, se tiene que en fecha 23/10/2023 -es decir más de un mes después de haber interpuesto la actora (en fecha 04/09/2023) la presente demanda contra la locataria conforme contrato de locación celebrado en fecha 01/09/2019 -Gisela Lorena Ermacora-, que primeramente encuadra como "prepara vía", para luego (en fecha 07/12/2023) readecuarla como "cobro de pesos" modificando el monto reclamado-, el mismo actor interpone demandada -también por cobro de pesos- contra la misma demandada, accionando asimismo contra los garantes de dicho contrato -el Señor Gustavo Darío Vergara y la señora Catalina Lydia Romans-, pero por la suma de \$558.463,39 en concepto de los arreglos, reparaciones y gastos que tuvo que realizar en su propiedad tras el abandono del inmueble locado por parte de la Sra. Ermacora.

En concreto, allí reclama a la locataria -y a sus garantes- el cobro de las reparaciones y gastos que tuvo que realizar en su propiedad tras el abandono del inmueble locado por parte de la Sra. Ermacora, y aquí reclama -solo a la locataria- el cobro de los cánones locativos que considera adeudados por ella "*correspondientes al incumplimiento de pago del mes de diciembre y enero del año 2021*" (sic).

Respecto al avance del derrotero del aquel Expte. (N° CH-00379-C-2023) y si bien el codemandado Gustavo Darío Vergara, luego de ser notificado, se ha presentado a hacer valer sus derechos, aún no se encuentra trabada la *litis* en tanto la actora se encuentra realizando las gestiones tendientes a la notificación de la restante demandada Catalina Lydia Romans.

Por lo expuesto entonces surge claro que no se da en este supuesto la triple identidad requerida para el acogimiento favorable de la excepción de litispendencia, por lo que corresponde su rechazo con costas a la accionada.

V.- Resueltas las defensas intentadas por la demandada, corresponde ingrese al tratamiento de la cuestión controvertida, cual es la pretensión de cobro de pesos iniciada por el señor Julio Cesar Millan contra la señora Gisela Lorena Ermacora.

Bajo las circunstancias de hecho relatadas en su demanda, las que han sido transcriptas en las resultas de la presente y a cuya lectura me remito teniendo como norte los principios de celeridad y de economía procesal, el actor le reclama a la demandada los cánones de alquileres correspondiente a los meses de diciembre del año 2021 y enero del año 2022, que estima en la suma de total -que incluye intereses- de \$171.100.

Ha adjuntado como prueba que no ha sido cuestionada, el contrato de locación de vivienda celebrado, por medio de la Inmobiliaria Filippi Puñalef, con la aquí demandada el día 06/09/2019, respecto del inmueble ubicado en la calle 25 de mayo N° 188 de la ciudad de Choele Choel, con fecha de vencimiento -conforme cláusula tercera- el día 31/08/2021.

De dicho instrumento surgen las normas que regularon la vinculación.

Así en la cláusula cuarta, se pacta como precio la suma de \$14.000 del mes 1 al 6 (periodo septiembre 2019/febrero 2020); \$16.100 del mes 7 al 12 (periodo marzo 2020/agosto 2020); \$18.200 del mes 13 al 18 (periodo septiembre 2020/febrero 2021) y \$20.300 del mes 19 al 24 (periodo marzo 2021/agosto 2021).

Por cláusula quinta se pacta que los alquileres serán abonados por mes adelantado del primero al décimo día de cada mes, sin requerimiento alguno, en el domicilio del locador constituido en el contrato, o en cualquier otro que indicare en el futuro, siendo entendido que el mero vencimiento del plazo hará incurrir al locatario en mora de pleno

derecho. La mora en el pago de alquileres se producirá en forma automática por el mero transcurso del tiempo y sin necesidad de interpelación ni gestión previa de ninguna naturaleza. Producida la mora los alquileres siempre deberán abonarse con un interés moratorio de \$100 por cada día de atraso y se calcularán una vez producida la mora, desde el día primero del mes correspondiente al alquiler adeudado. El alquiler se pacta por periodos de mes entero y aunque al locatario se mudara antes de finalizar el mes, pagará íntegramente el alquiler correspondiente a ese mes (cláusula quinta).

La cláusula décimo tercera reza que rigiéndose el contrato de locación exclusivamente por las disposiciones de la legislación vigente (Código Civil y Comercial), la locataria deberá devolver el inmueble arrendado a su vencimiento, sin excusas, demoras, ni invocación de ninguna naturaleza. Quedando perfectamente aclarado que la permanencia de la locataria en el inmueble locado después de vencido el contrato, en cualquier caso, incluso cuando fuera por voluntad del locador, no podrá conformar tácita reconducción, por lo tanto, se podrá exigir la restitución del bien en cualquier momento.

La cláusula decimo quinta estipula la entrega de las llaves de la cosa locada. Establece que solo se justificará por escrito emanado del locador o de quien lo represente. Si la locataria consignara las llaves judicialmente, la consignación no surtirá efecto sino desde el día en que el locador las acepte o se le dé posesión judicial, previa verificación del estado de conservación y desocupación.

Ahora bien, el actor cuestiona a la demandada haber renegociado el contrato a su vencimiento, por el mismo plazo, renovando los valores de los cánones mensuales, acordando para los meses septiembre, octubre y noviembre del 2021 la suma de \$25.000 mensuales y a partir de diciembre del 2021 \$30.000 mensuales.

Expuso que tal renovación se realizó a través de whatsapp, manifestando por ese medio su voluntad y conformidad la accionada, comenzando a abonar la suma mensual de alquiler del nuevo contrato en los meses de septiembre octubre y noviembre y que siguió habitando el inmueble hasta el mes de enero del año 2022, pero que esta nunca paso a firmar el nuevo contrato.

Dijo que los pagos los realizaba a través de de transferencia bancaria al CBU N° 0340264308124342018012 del Sr. Juan Fillippi (administrador del

inmueble), comenzando el día 02/09/2021. Que abono la suma de \$52.000 por los meses de septiembre y octubre; quedando un saldo a su favor de \$2.000 para imputar al mes de noviembre y luego, en fecha 03/11/2021, hizo otra transferencia al mismo CBU por la suma de \$35.000 saldando el mes de noviembre, quedando a su favor un saldo de \$12.000 que se le restaron en el mes de diciembre.

Que posteriormente, en fecha 24/01/2022, la demandada se presenta al Estudio Jurídico de la Dra. Maira Roldán, encargada de las cuestiones legales de la inmobiliaria y le hace entrega de la llave manifestando su intención de no continuar ocupando el inmueble locado y en dicha oportunidad la Dra. Roldan le reclama los alquileres adeudados, ofreciéndole un plan de pago que la demanda nunca más paso a firmar.

Ahora bien, de la versión fáctica expuesta por la actora, tengo por acreditado que al vencimiento del plazo del alquiler pactado en la cláusula tercera -31/08/2021- la accionada permaneció ocupando el inmueble locado. Cuento con el propio reconocimiento de la demandada, al contestar la demanda, al decir que le comunico fehacientemente al Sr. Millan (propietario) que el inmueble se quiso entregar en el mes de diciembre de 2021, y que aviso de ello a la inmobiliaria, atribuyendo responsabilidad a esta última por la defectuosa administración y falta de respuesta a sus requerimientos y reclamos, acusando que siempre estaba cerrada en horario de tarde -entre otras cuestiones como la Pandemia-, y que previa comunicación telefónica con el dueño del inmueble -el actor-, efectivizó la entrega de las llaves del inmueble en fecha 24/01/2022 en el Estudio Jurídico de la Dra. Maira Roldán.

De allí entonces, no obstante argumentar la demandada, la inexistencia del contrato de locación que habilite el cobro de los cánones adeudados, lo cierto y acreditado es que continuó -hasta el día 24/01/2022- ocupando la vivienda, esto es con posterioridad a la expiración del contrato de locación (el día 31/08/2021).

La versión fáctica del actor se acredita también con la prueba confesional y testimonial producida en la audiencia celebrada el día 21/11/2024.

El actor en su declaración confesional y en lo que a este proceso

concierno, dijo que existió el contrato de locación con la Sra. Ermacora Gisela Lorena, pero no recordaba la fecha y aclaro que lo hizo la inmobiliaria. Dijo que no tenía conocimiento acerca de si había celebrado un nuevo contrato de locación con la Sra. Ermacora, que creía que no, que pudo haber retención. Que no era cierto que el inmueble locado contara con artefactos antiguos, aclaro que no eran tan antiguos, sino que estaban en perfecto uso. Que no sabía si la Sra. Ermacora (locataria) había sufrido distintos percances durante la relación locativa, ocurriendo estos durante la pandemia COVID -19. Que no era cierto que en más de una oportunidad la locataria -Gisela Ermacora- se comunicara con él por asuntos relacionados con el inmueble, agregando que solo lo hizo una vez por una pérdida de agua. Que no era cierto que la Sra. Ermacora tuviera inconvenientes para comunicarse con la inmobiliaria que administraba el inmueble y realizar los pagos correspondientes al alquiler y servicios, agregando que, a el, la inmobiliaria siempre le cumplió. Que no era cierto que en muchas ocasiones la inmobiliaria que administraba el inmueble se encontrara cerrada, que no sabría decir tal cosa. Que no era cierto que el inmueble locado sufrió desperfectos en el suministro de agua, ya que agua tuvo siempre. Que solo en una oportunidad corto el suministro de agua del inmueble y que dio aviso, que solo lo hizo para ver a donde estaba el problema del agua pero que fue momentáneo, corto y volvió a abrir otra vez. Que no era cierto que la locadora quedara sin suministro de agua por un lapso aproximado de un mes. Que tampoco era cierto que la inmobiliaria no solucionara los inconvenientes que presento el inmueble, que no tiene conocimiento de ello. Que no era cierto que la locataria -Gisela Ermacora- se comunicara con el haciéndole saber los percances con las instalaciones de agua y el pago de dicho servicio, agregando que no recordaba, pero que cualquier reclamo que haya hecho, él se lo derivó a la inmobiliaria. Que no era cierto que la Sra. Ermacora se comunicara con el ante la imposibilidad

y falta de respuesta de la inmobiliaria, no lo recordaba. Que no era cierto que al querer entregar el inmueble la locataria se encontrara con la inmobiliaria cerrada y sin respuestas, no lo sabía. Que no era cierto que la Sra. Ermacora le comunicara la necesidad de entregar el inmueble locado en el mes de diciembre de 2021, que no le constaba. Que no era cierto que él le comunicara a la Sra. Ermacora que debía comunicarse con la Dra. Roldan a los fines de entregar las llaves del inmueble, que posiblemente sí pero no lo recordaba. Dijo que podía ser que en el mes de enero de 2024 la Sra. Ermacora concretara la entrega del inmueble en el Estudio Jurídico de la Dra. Roldan, no sabía a donde había entregado la llave, si en la inmobiliaria o en el estudio jurídico. Finalmente dijo que no sabía si la Sra. Ermacora había recibido objeciones al entregar las llaves del inmueble.

Sin perjuicio de ya haberme expedido respecto a esta prueba al resolver la excepción de inhabilidad de título, en el Punto III de estos considerandos, de la confesional de la demandada extraigo que dijo que era cierto que había celebrado un contrato de locación con el actor en fecha 01/09/2019 para el inmueble ubicado en calle 25 de mayo N° 188 de Choele Choel; que era cierto que había renovado de palabra dicho contrato al finalizar el plazo original, agregando que no había sido por tiempo indeterminado. Dijo que no era cierto haber realizado transferencias bancarias al CBU del administrador del inmueble durante los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2021, conforme al monto pactado para la renovación del contrato de locación. Que no era cierto haber sido requerida por la inmobiliaria para regularizar los pagos de alquiler pendientes y que tampoco era cierto haber recibido comunicaciones vía WhatsApp o carta documento del actor o la inmobiliaria relacionadas con la renovación del contrato o el reclamo de alquileres adeudados. Que si era cierto que a la entrega de las llaves a la Dra. Roldan esta le manifestó adeudar alquiler y le reclamó daños en el inmueble. Que no era cierto que

la Dra. Roldan le reclamara en reiteradas llamadas para que se acercara a solucionar el tema de los daños en el inmueble.

Ahora bien el testigo Juan Simón Filippi (ofrecido por la parte actora), dijo conocer al actor por mantener con él una relación laboral actualmente, administrando sus propiedades desde hace aproximadamente más de 2 años. A la demandada dijo conocerla -si bien no personalmente- por haber sido inquilina. Frente al pliego propuesto, dijo que le constaba el contrato de locación entre Millan Julio Cesar y Ermacora Gisela Lorena en fecha 01/09/2019 y la renovación del contrato de locación en fecha 01/09/2021 y los términos acordados por las partes para esa renovación. Que le constaba que la demandada manifestó su voluntad de renovar el contrato pero que no firmó. Que no le constaba que la demandada justificara la entrega fuera del plazo previsto en el contrato. Que si le constaba que la demandada continuó ocupando el inmueble después del 31/08/2021 y hasta fin del mes de enero. También le constaba y estuvo al tanto de los pagos realizados por la demandada al inicio de la renovación, en los meses septiembre, octubre y noviembre de 2021, a su cuenta. Dijo Filippi -por haberle sido preguntado- que la inmobiliaria permaneció abierta durante la Pandemia en el horario de 09 a 13 hs. y que tenía secretaria. Cuestionado por el letrado de la demandada, aclaro que le constaba que la Sra. Ermacora había estado en el inmueble hasta fines de enero por la comunicación mantenida por WhatsApp a través del teléfono de la administración de la inmobiliaria. No recordaba exactamente los términos de la renovación del contrato, pero dijo que suelen ser renovaciones que ellos hacen conforme a la ley de alquileres, que en ese momento estaban en el 2021, dijo que no había nada firmado, pero si mensajes de texto enviados a él diciéndole que iba a pasar un día pero que no paso nunca.

Respecto al intercambio de mensajes por WhatsApp, esa parte no

pudo acreditar la conversación adjunta. Del informe pericial informático presentado por el perito Damián Gustavo Pardal el día 09/03/2024 -prueba pericial diligenciada a instancia de ambos contendientes, cuyas conclusiones no han sido impugnadas-, se tiene que la pericia tuvo por objeto, conforme lo peticionado por la parte actora, que el perito informara sobre la veracidad de la conversación de WhatsApp mantenida entre el celular de la Sra. Ermacora y la Sra. Gisela Puñalef, a través del celular del estudio inmobiliario Filippi-Puñalef (N° 2984399948) los días 01/09/2021 en el rango de horario entre las 12:45 hs y las 12:48 hs, y el día 02/09/2021 en el período de las 10:03 hs y 10:43 hs. Al respecto la pericia nada aporta al esclarecimiento de los hechos expuestos desde que dice el perito que no es posible determinar la veracidad de dicha conversación debido a que los chats han sido borrados desde ambos celulares.

Y respecto a los puntos de pericia peticionados por la demandada, para el supuesto de que la parte contraria niegue la autenticidad de las conversaciones mantenidas entre la Sra. Ermacora (a través de su celular personal, Tel: 2984 905169) con el Sr. Millan; y el Sr. Filippi Juan que fueran adjuntadas como prueba, poco aporta. Dice el perito que a través de una videollamada se le solicita a la Sra. Ermacora que comparta la pantalla y realiza la búsqueda de los chats ofrecidos en el documental. De la búsqueda surge que ambas conversaciones ofrecidas en la documental son reales, es decir, existen en el celular número de línea 2984 905169 de la Sra. Ermacora. Transcribe a continuación las conversaciones solicitadas de las que, respecto a lo que hacen a la materia de este juicio extraigo lo siguiente.

De la Charla mantenida entre la Sra. Ermacora (2984 905169) y el Sr. Millán (2984676801) surge que el día 1/3/2022, a las 13:13, la demandada le dice al actor *"Decime donde te puedo alcanzar la llave de la casa"; "Hola, yo prefiero dársela a usted, yo le había comentado, estoy sin contrato y la verdad q deje de alquilar por la inmobiliaria, usted no tiene por q saberlo, pero ellos tenían 10000 pesos a mi favor no me pasó el usuario d gamusi y me volvieron a cortar el gas. Hay servicios q debo q mañana tengo q cqpasar q canselar y el agua q queda una cuota eterna por pagar, yo solo quiero pagar lo q se debe i entregar. No me interesa tratar más con esa inmobiliaria, cuando usted venga se la entrego Grqcias."* (3/1/2022, 16:41 hs.). El día 24/1/2022, a

las 11:34, el actor "Millán" le escribe a la demandada: "*Buenos días, ¿está viviendo en la casa?*", y esta última le responde (el día 24/1/2022, a las 11:45 hs.) "*No, en diciembre avise a la inmobiliaria y como no acuso recibo y yo abren por la tarde me xomunike con usted . Yo paso cada dos días por la casa para ver q esté todo bien, incluso al lado pusieron un negocio y por las dudas a través de la puerta. Por la mañana trabajo en el hospital, estoy sola en el servicio hace 4 meses y no puedo largar me el paso en el kirofano.*"; "*Pero necesito entregar y una liquidación*" (24/1/2022, 11:46 hs.).

Entonces es la propia demandada quien, con esta prueba, acredita que para el día 24/01/2022 aún no había efectivizado la entrega de las llaves del inmueble locado.

Siguiendo con la merituación de la prueba testimonial, Daniel Rubén Vega -testigo propuesto por la parte actora- dijo conocer al actor por mantener con él una relación laboral por ser colaborador en la inmobiliaria Filippi-Puñalef, solo por eso, por tener Millán propiedades en administración de la inmobiliaria. Dijo conocer también a la demandada desde cuando fue inquilina de una de las propiedades. Al pliego propuesto respondió que le constaba la existencia de un contrato de locación entre Julio Cesar Milan y Gisela Lorena Ermacora y que la inmobiliaria no se encontraba cerrada en época de pandemia, que en pandemia atendía y estaba como administrativa una chica que era pasante del CEAER, que cumplía horarios de mañana. Que también estaba Juan Filippi que es uno de los dueños de la inmobiliaria, que estaba en horas de la mañana y a veces a la tarde también. Que los horarios de atención de la inmobiliaria en pandemia eran de 9 a 13 horas y algunos días de la semana de 17 a 19:30 hs. Dijo que en el edificio de la inmobiliaria funcionaba el estudio de la Dra. Maiten Perfumo y que la misma asistía diariamente a la inmobiliaria en época de Pandemia.

A su turno María Gisela Herminia Puñalef Veroiza, testigo también propuestas por la actora, dijo conocer al actor por ser su cliente desde hace

7 años aproximadamente. Dijo conocer asimismo a la demandada por haber sido inquilina de la inmobiliaria y a Gustavo Darío Vergara y la señora Catalina Lydía Romans por ser la garantía de la inmobiliaria e ir a firmar el contrato a su oficina.

Al pliego propuesto dijo que le consta el contrato de locación celebrado entre Millan Julio Cesar y Ermacora Gisela Lorena en fecha 01/09/2019. Que asimismo le consta la renovación del contrato de locación en fecha 01/09/2021 y los términos acordados por las partes para dicha renovación. También le consta que la demandada manifestó su voluntad de renovar el contrato y los pagos realizados por la demandada al inicio de la renovación, en los meses septiembre, octubre y noviembre de 2021. Le consta que la demandada continuó ocupando el inmueble después del 31/08/2021 hasta enero aproximadamente, que sabe esto porque les avisaron que ella -Gisela- seguía en la casa desde diciembre. Que cuando ella se reincorpora en diciembre y ve que estaba el contrato para que firme, la llama a Gisela por teléfono para que pase a firmar y demás, que ella le venía pagando a su socio y ellos lo que hicieron fue esperar a que Gisela hiciera la entrega de llaves, que la estuvieron esperando en el horario de atención que tenían en ese momento (de 09 a 13 hs.) y que después fue a lo Mayra, empezaron a hacer un convenio y que así estuvieron hasta enero. Dijo que le constaba que el actor o la inmobiliaria reclamaron los pagos pendientes.

Cuestionada por el letrado de la demandada acerca de si recordaba los términos de la renovación del contrato, respondió que las renovaciones se hacen de acuerdo a lo que dice la Ley, el Decreto que estaba en ese momento, de Pandemia. Dijo que se hablo con Gisela, que se pacto un nuevo precio porque se modificaron los valores y ella transfirió el valor nuevo, que se acordó el mismo plazo que el anterior, que se continuó con

los mismos, que fue todo charlado previamente, se armó el contrato y ella solo tenía que pasar a firmar.

Por su parte Eugenia Silvia Leticia Castinelli -testigo ofrecida por la parte demandada-, dijo saber quién es el actor, pero sin conocerlo personalmente y dijo conocer a la actora por ser su amiga.

Al pliego propuesto refirió conocer el inmueble ubicado en calle 25 de mayo N° 188 de Choele Choel por haber ido a visitar a Gisela, describiendo el mismo. Refirió también conocer la inmobiliaria Filippi Puñalef. Que le constaba la relación locativa que tenía la Sra. Ermacora Gisela con el Sr. Millan Julio Cesar, y que sabía que la Sra. Ermacora había tenido inconvenientes como locataria de dicho inmueble, explayándose sobre ellos. Creía que era la inmobiliaria quien administraba la propiedad alquilada por la Sra. Ermacora y que en el último momento no le daba respuestas a la inquilina, tenía muchos inconvenientes con la comunicación. Dijo que en una ocasión Gisela había pagado el alquiler y ellos no lo habían registrado y la intimidaban a la testigo como mujer de Gustavo Darío Vergara -el garante del contrato- para que hable con Gisela y pague el alquiler sino se lo iban a cobrar a ella. Preguntada para que diga si sabía cuándo había terminado la relación locativa entre la Sra. Ermacora Gisela y el Sr. Millan Julio Cesar, dijo que Gisela se fue de ahí antes de las fiestas, a principios de diciembre, que ella la ayudó a hacer la mudanza, y a arreglar el otro departamento al que se fue. Preguntada para que diga si sabía si la Sra. Ermacora había tenido inconvenientes para entregar la propiedad alquilada, dijo que en la inmobiliaria no le recibían la llave.

Finalmente, Silvia Noemi Fuentes -quien declaró a instancias de la demandada- dijo conocer de vista al actor sin tener relación con él. Dijo conocer a la demandada por mantener con ella un vínculo de amistad con frecuencia de trato. Y refirió también conocer a la señora Catalina Lydia

Romans (garante del contrato suscrito) por ser la mamá de Ermacora. Al pliego propuesto dijo que conoce el inmueble ubicado en la ciudad de Choele Choel en calle 25 de mayo N°188 describiendo la composición del mismo, que conoce a la inmobiliaria Filippi Puñalef, que le constaba la relación locativa que tenía la Sra. Ermacora Gisela con el Sr. Millan Julio Cesar, que sabía que ella le alquilaba la propiedad a él; sabía que la Sra. Ermacora había tenido inconvenientes como locataria de dicho inmueble, describiendo alguno de los que tenía conocimiento.

Preguntada al respecto dijo que la inmobiliaria Filippi-Puñalef era la que administraba la propiedad alquilada por la Sra. Ermacora y que no daba respuestas a la inquilina, que más de una vez llamaba o iba pero como era época de Pandemia a veces no estaba abierta en horarios que por fuera de Pandemia podría haberlo estado, que a los llamados no le respondían, y más de una vez se atrasaban los pagos. Dijo que la relación locativa entre la Sra. Ermacora Gisela y el Sr. Millan Julio Cesar termino a principios del 2021 porque necesitaba irse de ahí y ella le salió de garantía en el siguiente alquiler. Dijo que la Sra. Ermacora tuvo inconvenientes para entregar la propiedad alquilada, no tenía respuestas, no la atendían, no podía entregar la llave y ella ya tenía el otro departamento alquilado. Dijo que no sabía el día exacto en el que la Sra. Ermacora se retiró de la propiedad, pero que fue a principio de Diciembre porque ella tuvo que presentar papeles por el siguiente departamento que le alquilaban y ella ya lo estaba ocupando.

En cuanto a la pretensión de percibir las sumas adeudadas en concepto de alquileres, cabe resaltar que el actor pudo optar por la vía ejecutiva para el cobro de los mismos, no obstante lo cual ha optado por un proceso de conocimiento, que otorga mayor posibilidad de prueba, así como una sentencia con valor de cosa juzgada material.

No habiendo acreditado el actor el pacto en relación al monto de los cánones que

se debían abonar a partir del mes de septiembre del 2021, habiendo reconocido asimismo haber recibido el pago por los periodos comprendidos entre septiembre y noviembre -inclusive- del 2021, reclamando solo los periodos diciembre 2021 y enero del 2022, en razón de haber acreditado asimismo la entrega de las llaves por parte de la demandada el día 24/01/2022, no habiendo acreditado, por el contrario, la locataria, haber abonado dichos periodos al margen del reconocimiento realizado por el actor de los pagos de los periodos que no reclamó, como hiciera referencia *supra*, de conformidad a la prueba que vengo merituando, aquí es entonces cuando considero que resulta de aplicación lo dispuesto por el Art. 1218 del CCyC que establece: *"Continuación de la locación concluida. Si vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continúa en la tenencia de la cosa, no hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente. La recepción de pagos durante la continuación de la locación no altera lo dispuesto en el primer párrafo."*

"Es probable que en una relación locativa, alcanzado el plazo pactado, y sin manifestación expresa, pacto de prórroga o renovación del contrato, el locatario continúe ejerciendo luego de ese término la tenencia de la cosa arrendada. Es también usual que esa permanencia o extensión temporal de la tenencia, más allá del plazo inicialmente pactado, cuente con la anuencia o pasividad del locador. Sumado a ello, este último podría también seguir percibiendo los cánones locativos de acuerdo a lo acordado en el contrato original. Es este el cuadro de situación que regula el presente artículo y sus efectos." Respecto a los requisitos para que opere la continuación de la locación concluida, la doctrina establece que *"La continuación de la locación con los efectos que fija la norma requiere de la configuración de los siguientes requisitos: a. extinción del plazo inicial locativo; b. voluntad de las partes, manifestada por actos inequívocos que permitan inferir que es su voluntad, seguir ejecutando el contrato; c. que la ejecución se produzca en los mismos términos contratados inicialmente."* *"El cuadro de situación descripto requiere de una solución legal dentro de las varias posibilidades de interpretación que pudiera dar lugar la conducta desplegada por las partes. Especialmente, desde la lógica, pueden suponerse dos interpretaciones posibles: que el comportamiento de las partes configure la voluntad de reconducir el contrato en iguales condiciones a las del contrato extinguido, o bien que se entienda continuado el*

contrato vencido en los mismos términos. La solución legal, que no se aparta en su esencia de lo ya regulado en el art. 1622 CC, consagra esta última interpretación. Por lo tanto, una vez vencido el plazo pactado, o el mínimo presunto en ausencia del este, la conducta de las partes será considerada en el sentido de la continuación de la locación concluida en los mismos términos. De allí que se recalque en el texto de la norma, que "no hay tácita reconducción". El significado de esta última expresión puede definirse como la renovación automática del contrato en las mismas condiciones y por el mismo plazo a partir de una conducta inequívoca de las partes, y que, como tal, el Código no consagra. No obstante, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha interpretado que una modificación en el canon no desvirtúa la solución de continuidad sin tácita reconducción, mientras se reúnan los requisitos para esa interpretación a partir de la conducta desplegada por las partes." "...Esta continuación locativa quedará sujeta y vigente mientras se extienda la conducta de las partes en este sentido. El art. 1622 CC rezaba expresamente que la locación continuará hasta que "el locador pida la devolución de la cosa". Si bien es correcta, la expresión resulta incompleta ya que omite mencionar la posible decisión del locatario en el mismo sentido. Es decir, acudiendo al concepto de que el efecto es de continuación, significa que no hay plazo obligatorio al que quede sujeto el contrato, por lo que el locatario, aun cuando no lo dijera el art. 1622 CC, está facultado para restituir la cosa en cualquier momento con posterioridad al vencimiento del plazo, pese a la ausencia de esa previsión en la norma. Vale esta reflexión porque el artículo aquí analizado ha rectificado esta omisión, y el texto de la norma expresamente incluye a ambas partes como facultadas a dar fin a la continuación locativa. Para ello expresa que la continuación se extenderá "hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente". Y "El párrafo final del artículo resalta el aspecto central del espíritu de la norma. Se sitúa en la conducta del locador, y a modo ratificatorio de lo expresado en su primer párrafo, insiste en la conclusión de que aun cuando el locador recibiera pagos en esa circunstancia de continuación, se interpretará como una situación no configurativa de tácita reconducción, sino como continuación de la locación con vigencia original ya concluida." HERRERA Marisa, CAMELO Gustavo y PICASSO Sebastián, Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo III, Libro Tercero, Artículos 724 a 1250, 1a ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Infojus, 2015, 672 p., págs. 606 a 607.

Ante la falta de pago de alquileres por los periodos de diciembre 2021 y enero del 2022 y si bien el actor acompañó como documental copias de movimientos bancarios, transferencias bancarias consignadas como recibidas en la cuenta denunciada como perteneciente al Sr. Juan Fillippi Juan (CBU N° 0340264308124342018012) y como realizadas por la demandada en concepto de "alquileres" en fechas 02/09/2021 (por la suma de \$20.000) y 11/03/2021 (por la suma de \$35.000), dicha documental desconocida por la demandada no ha sido ratificada en su autenticidad y contenido por prueba informativa en subsidio por lo que no puede ser considerada como acreditante del extremo fáctico expuesto por el actor, cual es la suma acordada en concepto de canon locativo para esos periodos.

Para ello he de remitirme al contenido del contrato de locación suscrito entre las partes respecto del cual no hay controversia, el que conforme cláusulas cuarta y quinta, a las que ya hiciera referencia más arriba, establece que pactaron como precio de la locación la suma de \$14.000 del mes 1 al 6 (periodo septiembre 2019/febrero 2020); \$16.100 del mes 7 al 12 (periodo marzo 2020/agosto 2020); \$18.200 del mes 13 al 18 (periodo septiembre 2020/febrero 2021) y **\$20.300** del mes 19 al 24 (periodo marzo 2021/agosto 2021) -cláusula cuarta-, pactando asimismo -por cláusula quinta- que los alquileres serían abonados por mes adelantado del primero al décimo día de cada mes, sin requerimiento alguno, siendo entendido que el mero vencimiento del plazo haría incurrir al locatario en mora de pleno derecho. Pactaron que la mora en el pago de alquileres se produciría en forma automática por el mero transcurso del tiempo y sin necesidad de interpelación ni gestión previa de ninguna naturaleza y que producida la mora los alquileres siempre deberían abonarse con un interés moratorio de \$100 por cada día de atraso y se calcularían una vez producida la mora, desde el día primero del mes correspondiente al alquiler adeudado (cláusula quinta).

Respecto a la constitución en mora, y si bien por contrato fue pactada en forma automática por el mero transcurso del tiempo, sin necesidad de interpelación ni gestión previa de ninguna naturaleza, tengo que entre las

partes hubo intercambio epistolar al respecto. La actora acreditó el envío de la carta documento a la locataria demandada intimando el pago de los cánones, entre otros conceptos que no hacen al objeto del presente proceso.

Así en fecha 23/08/2024 se agrega digitalizado al legajo el informe presentado el día 21/08/2024 por el Correo Argentino. Allí hace saber que las copia/s simples/s de la/s pieza/s postal/es adjunta/s al oficio en respuesta, representa/n similitud con el/los tercer/os obrante/s en sus archivos. Detalla que la pieza CD171971094AR fue impuesta el 22/02/2022 a las 09:00 hs. en Choele Choel RN; entregada el 22/02/2022 a las 09:40 hs. en Choele Choel RN, y recibió ERMACORA GISELA. Tal instrumento se trata de la Carta Documento N° 40237069 enviada por Gisele Veroiza Puñalef a la demandada que dice: *"Choele Choel, 9 de febrero de 2022. PUÑALEF VEROISA GISELA, en carácter de administradora del inmueble sito en calle 25 de mayo 188 de la localidad de Choele Choel propiedad del Sr. MILLAN JULIO CESAR, me dirijo a Ud. a los fines de intimarla a que en el plazo de 48hs abone alquiler mes de noviembre 2021, diciembre 2021 y enero 2022 por una suma de \$159.350 (con intereses al día. asimismo, intímole a Ud. a que en el plazo de 48hs presente libre de deuda de impuestos (luz, gas, agua) y responda por las condiciones en las que fue abandonado el inmueble en fecha 24/01/22 (cocina deteriorada, paredes sin pintura y con roturas, falta de un horno eléctrico, calefactores sin funcionar, faltante de tapa rollo de ventana, limpieza de patio y rotura de puerta ventana), caso contrario iniciaremos acciones judiciales pertinentes al cobro. - Para todas estas cuestiones tratar exclusivamente con Estudio Jurídico de la Dra. Maira Roldán, con oficina sita en Avellaneda N° 311 de Choele Choel, Correo: estudiojuridicoroldanm@gmail.com, Tel: (2984)-203482. Queda usted debidamente notificado y legalmente emplazado."* (el resaltado me pertenece).

Asimismo, la oficiada OCA, informa que la pieza CD172886273AR fue impuesta el 02/03/2022 a las 08:25 hs en Choele Choel RN; se entregó el 03/03/2022 a las 11:08 hs en Choele Choel RN y recibió VELAZQUEZ VANESA, tratándose de la carta documento N° 41056502 enviada por Camila Sirley Tardugno a la abogada Mayra Roldan que dice: *"Choele Choele, 02 de marzo de 2022. Por medio de la presente me dirijo a Ud., en representación de la Sra. Gisela Emancorra 24.550.403, y por su intermedio a quien corresponde, a los fines de dilucidar la cuestión que diera origen a*

cada una de las peticiones realizadas por la Sra. Puñalef en la CD recibida en fecha 22/02/22, rechazando en todo y en cada uno de sus puntos, por ilegítima, improcedente y malisiosa, por motivos que ut infra procederé a exponer: Reconocer la ilegitimidad de los conceptos reclamados por la inmobiliaria (noviembre- diciembre2021; enero 2022) confirme al CCyC (Arts. 1118 y cctes), ya que el contrato instrumentado tuvo vigencia desde el 09/06/2019, hasta la fecha de finalización 31/08/2021, habiendo cesado la operación jurídica/económica consistente en el intercambio prestacional de uso y goce temporal a cambio del precio pactado y previsto en el contrato. En cuanto a los servicios esenciales mencionados, cabe reafirmar mi predisposición para el pago de los mismos, pese a las repetidas y sostenidas irregularidades ocurridas con los mismos, habiéndose depositado las sumas correspondientes a la cuenta de la inmobiliaria. En este sentido, es menester, destacar que los servicios mencionados, no se encuentran bajo mi titularidad, por tal motivo impidiéndome en mas de una oportunidad la posibilidad de realizar un plan de pagos. En cuanto a la petición en torno a los artefactos, cabe aclarar, que el inmueble fue entregado en las mismas condiciones en que fue recibido, salvo desgaste normal por el uso durante la relación contractual. En consonancia con lo expresado, es que la toma de posesión del inmueble por parte del propietario, fue realizada sin realizar reparo alguno, del mismo modo que la inmobiliaria al momento de la finalización del contrato, tampoco se ha puesto de manifiesto ninguna posible infracción a los deberes de locataria previstos en las disposiciones legales vigentes, comprendiéndose de este modo su aceptación. QUEDA UD. DEBIDAMENTE NOTIFICADO/A." (sic).

Por su parte la documental consistente en el Formulario 05 Agotamiento de Instancia de Mediación acompañado por la actora nada acredita en lo que hace al objeto de la presente acción. Así y conforme surge del informe remitido el día 13/12/2024 por el Centro Integral de Métodos Autocompositivos de la Ilda. Circunscripción Judicial - agregado al legajo el día 16/12/2024-, se tiene que la oficiada informa que la documental que se adjunta es idéntica a la que obra en sus registros en el Legajo N° 00519-CCC-24 0 caratulado "MILLAN JULIO CESAR (ADM INMOBILIARIA FILIPPI-PUÑALEF) Y ERMACORA GISELA LORENA-VERGARA GUSTAVO DARIO-ROMANS CATALINA LYDIA S/ COBRODE PESOS (ce)", (solo) que se ha registrado en LEX (Delegación Choele Choel) Formulario N° 5 de Agotamiento de Instancia, extendido por la mediadora interviniente en la oportunidad de tramitarse

dicho proceso de mediación sin alcanzar acuerdo, adjuntando el mismo debidamente certificado. Del Formulario N° 5 que da fe de los términos y personas que en él participaron, se desprende que dicho legajo de Mediación tuvo inicio 20/10/2022, la parte "*Requirente*" fue Julio Cesar Millan, y la parte "*Requerido/a*" Gisela Lorena Ermacora; Gustavo Dario Vergara y Catalina Lydia Romans. Que los "*Temas tratados*" en la audiencia celebrada el día 26/03/2023, llevada adelante por la mediadora Dra. Josefina Crevario, fueron "*...para responder por los daños causados a la propiedad, producto de un contrato de locación con destino habitacional...*", y no or cobro de los alquileres que en esta instancia viene a reclamar, agotándose la instancia por incomparecencia de los requeridos Gustavo Dario Vergara y Catalina Lydia Romans, y por falta de acuerdo de Gisela Lorena Ermacora.

En conclusión, habiendo acreditado el actor, no obstante la imposibilidad de renovación del contrato de alquiler por falta de acuerdo con la locataria demandada, quien no se apersonó a la inmobiliaria a los fines de suscribir el nuevo instrumento renegociado, que la misma continuó -hasta el día 24/01/2022- ocupando la vivienda locada, esto es con posterioridad a la expiración (el día 31/08/2021) del contrato de locación suscripto, corresponde hacer lugar a la pretensión de cobro de los periodos de alquileres adeudados -\$20.300 por el mes de diciembre 2021 y \$20.300 por le mes de enero 2022-, desde que tampoco la demandada acreditó haberlos abonado, ello con más los intereses moratorios pactados conforme cláusula quinta (\$100 por cada día de atraso) desde que cada periodo es adeudado, y hasta la interposición de la presente demanda (04/09/2023).

Siendo que, por el periodo del mes de diciembre del 2021, desde el día 01/12/2021 hasta el día 04/09/2023, transcurrieron 643 días; y por el periodo del mes de enero del 2022, desde el día 01/01/2022 hasta el 04/09/2023, transcurrieron 612 días, el monto de los intereses moratorios pactados haciende a la suma de **\$125.500** (1255 días x \$100).

La suma resultante de los periodos de alquiler adeudados con más los intereses moratorios pactados **-\$166.100-**, computará intereses desde el 05/09/2023 y hasta su efectivo pago, a la Tasa Nominal Anual (TNA) determinada por el Banco Patagonia S.A. para Préstamos Personales Personas Humanas (mercado abierto/ clientela general/ joven), de conformidad a la nueva doctrina legal sentada por el Superior Tribunal de

Justicia de Río Negro, en la sentencia dictada en fecha 24/06/2024, *in re* "MACHIN, JUAN AMERICO C/ HORIZONTE ART S.A. S/ ACCIDENTE DE TRABAJO (L) - INAPLICABILIDAD DE LEY", EXPTE. N° BA-05669-L-0000, modificada por Acordada N° 23/2025 -de fecha 30/09/2025- dictada por el Superior Tribunal de Justicia y/o la que en el futuro la reemplace.

VI.- Las costas del proceso, serán atribuidas a la demandada en virtud del principio objetivo de la derrota, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 62 del CPCyC.

Para la regulación de los honorarios profesionales se tendrá en cuenta la labor cumplida, medida por su eficacia, calidad y extensión, en conjugación con el monto de condena (conf. arts. 1, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 20, 39 y ccdtes. de la Ley de Aranceles N° 2.212).

Por lo expuesto entonces; normativa legal citada, doctrina y jurisprudencia invocada;

RESUELVO: I.- Hacer lugar a la demanda interpuesta por el señor Julio Cesar Millan contra la demandada Gisela Lorena Ermacora, condenando a ésta última a abonar al primero, en el término de DIEZ días desde que adquiera firmeza la presente, la suma de **\$166.100** con más los intereses detallados en los considerandos, y bajo apercibimiento de ejecución, en un todo de conformidad a los fundamentos expuestos.

II.- Imponer las costas del proceso a la demandada en virtud del principio objetivo de la derrota (Art. 62 del CPCyC).

III.- Regular los honorarios de las abogadas Maira Yanet Roldan y Vanesa Velasquez, en carácter de letradas patrocinantes del actor, y los del abogado Franco Ivan Tomas, en carácter de letrado patrocinante de la demandada, en la suma equivalente a **10 Jus** para cada representación, en forma conjunta para el caso de las letradas de la parte actora, los que serán valorados a la fecha de su efectivo pago, devengando desde la mora y hasta su efectivo pago una tasa de interés pura del 8% anual. (Arts. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 20, 38 y 40 de la ley de aranceles 2.212, redacción actual). Monto Base: \$166.100.

La presente regulación no integra las sumas que en concepto de IVA pudieran corresponder.

Notifíquese a la Caja Forense. Oportunamente cúmplase con la Ley N° 869.

IV.- Regular los honorarios del perito informático Damián Gustavo Pardal en la suma equivalente a **5 Jus.** (Arts. 2, 4, 5, 18, 19, 32 y ccdtes. de la Ley N° 5.069).

La presente regulación no integra las sumas que en concepto de IVA pudieran corresponder.

V.- Notificar de conformidad a lo dispuesto en el Art. 138 del CPCyC -según Ley N° 5.777-.

Dra. Natalia Costanzo

Jueza