

Villa Regina, 30 de abril de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver en "FIDANI, GRACIELA C/ ROSALES, JUAN MANUEL S/ EJECUCIÓN - EJECUCIÓN DE ALQUILERES" (Expte. N° VR-00172-JP-2024); de los cuales,

RESULTA:

Que mediante sentencia de de fecha 02/03/2026 19:52:39 se manda a llevar adelante la ejecución hasta tanto el ejecutado JUAN MANUEL ROSALES, haga a la acreedora GRACIELA ROSA FIDANI íntegro pago del capital reclamado de \$1.029.510,30, con más sus intereses, costos y costas de la ejecución (arts. 62 y 487 del CPCC).

Que conforme las constancias obrantes en autos el ejecutado fue notificado en fecha 04/03/2026 13:16 (Mov E0024: NOTIFICACIÓN).

Que mediante presentación de fecha 11/03/2026 17:29:03 (Mov E0027) comparece el Sr JUAN MANUEL ROSALES, con el patrocinio letrado de los Dres. GRACIELA TEMPONE, NATALIA A. MONES, HERNAN MONES y LORENA KOLTONSKI a los efectos de interponer excepción de inhabilidad de título (art. 453 inc 3) y pago parcial (art. 453 inc 5).

Asimismo desconoce la documentación presentada por la actora en particular: estado de cuenta municipal, presupuesto de pintura y mano de obra, cálculo de deuda de alquileres y gastos al 28/10/2024, estado de deuda de Camuzzi, carta documento N°213501292 y/o su recepción.

Al respecto refiere que: "La actora inicia estas actuaciones por ejecución de alquileres, persiguiendo el cobro de alquileres, el costo de pintura y mano de obra, deuda de Camuzzi y tasas Municipales, si bien en el objeto y el petitorio no expresa el total de las sumas reclamadas, la sentencia monitoria de fecha 02/03/2026 expresa que hace lugar a la ejecución por la suma de \$1.029.510,30. La actora expresa que el suscripto locó un inmueble de su

propiedad conforme contrato de locación que finalizó el 04/08/23, suscribiéndose una prórroga que finalizó en febrero de 2024, reconociendo la actora que el suscripto abonó hasta el mes de febrero de 2024, fecha en que culminó dicho contrato de locación. Por otra parte expresa una deuda de impuestos municipales que no era obligación del locador abonar, tal como dispone el contrato de locación suscripto en su cláusula octava " El locatario tiene a su cargo el pago en tiempo y forma de los servicios de energía eléctrica, agua, gas...", en consecuencia respecto de la deuda de impuestos municipales no existe una obligación exigible al locador por los períodos de vigencia del contrato entre las partes, y mucho menos aún por un periodo posterior al mismo”.

Sostiene que no corresponde una ejecución por deudas municipales que el demandado no debía abonar, ni es responsable, ni existe título hábil a los fines de la presente ejecución. Indica que dejó el inmueble en la fecha pactada en el contrato , que la locadora no cumplió con su obligación contractual de remitir acta de entrega de llaves conforme cláusula Décimo séptima del contrato de locación, o la Inmobiliaria interviniente se negaba a recibir las llaves , lo que le originó daños, intentando entregarla por distintos medios, habiendo desocupado el inmueble.

Destaca que toda esta situación lo llevó a enviarlas por correo postal, sin embargo la secretaria de la inmobiliaria las devuelve y se las deja a un compañero de trabajo en su lugar de trabajo, al Sr Natalini, que posteriormente la dejó en el estudio de la abogada de la Sra Fidani, que no le quisieron firmar un recibo de la recepción, por lo que sólo tiene como prueba la persona que lo acompañó a la oficina.

Entiende que la actora pretende cobrar canones por meses que el no locó y gastos que no estaban incluidos en el contrato de locación.

Continúa diciendo: *“por otra parte de la supuesta deuda que se reclama en autos en concepto de pintura y mano de obra del inmueble (\$466.463,70),*

sin que la actora haya acompañado facturas por dichos rubros y/o demostrado de alguna manera fehaciente que el mismo no se haya entregado pintado. Dichos gastos no se han probado en autos, no existe título hábil a fin de poder ejecutar una deuda que a la fecha no existe. Nótese que sólo acompaña presupuestos cuya autenticidad se desconoce. Respecto a una deuda incluida en la demanda de gas , se desconoce la captura de pantalla acompañada, sin perjuicio de lo cual el mismo expresa un importe por un período posterior a la prórroga del contrato de locación suscripto entre las partes y que el suscripto no se encontraba ocupando el inmueble previamente locado. Incluso si V.S. contrasta el contrato suscripto por esta parte y la deuda que reclama la actora no coinciden, por lo que no existe causa y título hábil que funde la sentencia monitoria dictada en autos”.

En cuanto a la Inhabilidad de título sostiene que la supuesta deuda que se pretende ejecutar no se desprende del título que se acompaña al presente, es decir no se desprende del contrato de locación suscripto por las partes. Que en cuanto a los cánones locativos en la prórroga del contrato de locación el último mes de alquiler era febrero de 2024, reconociendo la actora que éste cumplió con el pago de los cánones locativos cuya obligación impone el contrato presentado y su prórroga .

Entiende que es procedente en el caso de autos la inhabilidad de título atento que no existe título hábil a fin de que proceda la vía ejecutiva. Que no existe obligación que disponga el contrato de locación o su prórroga de plazo vencido exigible al locatario.

Continua diciendo: *“asimismo en el expediente de desalojo que la actora ofrece como prueba esta parte expresó y acompañó prueba a fin de demostrar que el inmueble posteriormente a la devolución del mismo y finalización de la prórroga se encontraba desocupado. Asi también se desprende del mandamiento de constatación que se efectuó en dicho*

expediente. Corresponde la inhabilidad del título dado que no existe deuda de cánones locativos que deriven del contrato y la prórroga del mismo acompañadas con la demanda”.

Que por otra parte respecto de la supuesta deuda que plantea de tasas municipales, el contrato no las estipula y por otra parte no presenta un título ejecutivo hábil que disponga que el demandado deba abonarlas, que no estaba obligado por contrato al pago de dichas tasas. En igual sentido con la pintura, ya que no está obligado al pago de las mismas. Por lo que un presupuesto unilateral no es un título ejecutivo, ni existe una suma líquida y exigible, por lo cual no es apto para reclamar en un juicio ejecutivo.

Tal como viene sosteniendo, afirma que el único título que podría ser hábil acompañado es el contrato de locación, sin embargo las obligaciones que la actora pretende ejecutar no surgen de dicho contrato, es decir que no son obligaciones líquidas y exigibles derivadas de el contrato (o su prórroga) acompañados con la demanda. Que por otra parte tampoco existe legitimación pasiva ya que el demandado no es deudor de los cánones locativos posteriores a febrero de 2024, ni de servicios o tasas municipales. En cuanto a la excepción de pago parcial destaca que la propia actora reconoce que el demandado abonó hasta el mes de febrero de 2024. Dado que el contrato y su prórroga finalizaron el 03/02/2024, la obligación principal de pagar alquileres se extinguió por cumplimiento total hasta la finalización del vínculo contractual.

Mediante providencia de fecha 25/03/2026, de la excepciones planteadas, se corre traslado.

Mediante presentación de fecha 26/03/2026 15:49:57 (Mov E0030) comparece la Sra. GRACIELA FIDANI, con el patrocinio de la Dra ARIANA ZULIANI a los efectos de contestar el traslado conferido.

Al respecto refiere que: *“RECHAZO DE LA EXCEPCIÓN DE HABILIDAD DEL TÍTULO. Viene la contraparte a interponer excepción*

de inhabilidad de título bajo el argumento de que el contrato se encuentra finalizado y por tal motivo, el título se convierte en “inhábil”. Esta parte rechaza dicha defensa en todas sus partes por las siguientes razones de hecho y derecho: Vigencia de la obligación de pago: Es doctrina y jurisprudencia pacífica que la obligación del locatario de pagar el canon locativo persiste hasta la restitución efectiva y documentada del inmueble (Art. 1210, 1218, 1222 del CCyC). La simple finalización del plazo contractual o el abandono material del inmueble (estar "vacío") no libera al locatario de su obligación si no hubo entrega de llaves o consignación judicial de las mismas. El contrato inicial se encontraba vigente al momento del inicio de las presentes actuaciones; En su cláusula DECIMO SEPTIMA. FINALIZACION, establece que “La finalización del presente contrato, por cualquier modalidad de extinción se formalizará a través del Acta de Entrega de llaves. Inexistencia de Acta de Restitución: El demandado no ha acompañado ni podrá acompañar recibo de llaves firmado por la actora ni por esta profesional en virtud de que jamás entregó las mismas. La tenencia jurídica permaneció en cabeza del locatario hasta la fecha de la diligencia del Oficial de Justicia en el proceso de desalojo”.

En cuanto a la deuda de pintura y tasas sostiene que *el demandado no realizó la entrega de llaves como es debida. Tal es así que tampoco cumplió con la cláusula SEGUNDA del contrato que establece: “... El inmueble se entrega recién pintado, debiendo en consecuencia EL LOCATARIO, proceder nuevamente a su pintado, en igual color y calidad de pintura al momento de la restitución del inmueble. Si no lo hiciere, lo podrá hacer EL LOCADOR, con cargo del costo al LOCATARIO”.* Indica que el presupuesto de pintura acompañado oportunamente, se desprende de una obligación incumplida a cargo del locatario.

En lo que respecta a las tasas municipales son a cargo. del locatario

conforme clausula OCTAVA: “*EXPENSAS, SERVICIOS E IMPUESTOS. EL/ LA LOCATARIO/A tiene a su cargo el pago en tiempo y forma de los servicios de energía eléctrica, agua, gas, al destino de vivienda del inmueble*”; así como las fue abonando desde el inicio del contrato.

Asimismo rechaza la excepción interpuesta de pago parcial en virtud de que nunca se extinguió la obligación en virtud de que el contrato no finalizó como la ley establece. Por tanto, dicha excepción no tiene asidero legal alguno.

Mediante providencia de fecha 14/04/2026, atento el estado de autos pasan los mismos a resolver.

CONSIDERANDO:

- 1) Que las presentes son traídas a despacho a los efectos de dar tratamiento a las excepciones interpuestas por la parte accionada.
- 2) Para resolver considero oportuno hacer un breve recuento de lo ocurrido en el marco de las actuaciones "FIDANI, GRACIELA C/ ROSALES, JUAN MANUEL S/ ORDINARIO – DESALOJO" (Expte. N° VR-00465-C-2024).

Allí mediante sentencia de fecha 29 de julio de 2025 se rechazó la demanda iniciada por la aquí actora. Para llegar a ello se tuvo en consideración que: “*habiéndose restituido el inmueble locado a la parte actora y siendo el único reclamo de la demandante la restitución del mismo, habiendo perdido interés actual y por ende, devenido en abstracto el objeto pretensorio de autos, adelanto que así corresponde se declare.* 3) En cuanto a las costas he de tener en consideración que no se encuentra acreditado en autos cuando el accionado ha desocupado efectivamente el inmueble. No obran constancias documentales (todas desconocidas por las partes) ni de la actora ni del demandado, vgr. intercambio epistolar, de tal circunstancia y/o que acredite la efectiva entrega de la llave. Si resulta

acreditado que al momento de diligenciamiento del mandamiento de constatación (29/5/2025), que el accionado no residía allí, sin poder dar mayor relevancia a lo indicado en el acta y manifestado por una vecina, por no encontrarse identificada ni declarado bajo juramento de ley. Sin poderse vislumbrar la necesidad o no de recurrir al presente proceso a la fecha de interposición de la demanda; como así tampoco haberse determinado la resistencia del accionado a la devolución del inmueble; agregando que habiendo quedado ya superada la necesidad de decidir sobre el fondo del asunto, no existe en rigor una parte vencedora y otra vencida; por ende, adelanto que impondré las costas por su orden”.

Dicha sentencia es apelada por la parte actora en cuanto a la imposición de las costas por su orden, expidiéndose al respecto el Tribunal de Alzada mediante sentencia de fecha 27/10/2025 haciendo lugar al recurso oportunamente interpuesto por la demandante. Para ello tuvo en consideración que: *“en los hechos, el contrato feneció en su vigencia, fue prorrogado y finalizó la prórroga, y el demandado, pese a sus palabras, nunca entregó la propiedad en debida forma, ni tampoco se presentó ante el órgano judicial competente, para la consignación de las llaves, si es cierto que como dijo, no se las recibieron en la inmobiliaria. En definitiva, tanto como en la sentencia no se computa la carta documento de intimación que surge de la documental de la demanda, tampoco podrá tenerse por cierto lo que dice el demandado en su contestación de la demanda. La causa no se abrió a prueba y entonces esa circunstancia procesal repercute por igual en ambas situaciones procesales... Es evidente que aún prescindiendo de la carta documento de intimación adjunta con la documental de la actora, cuya autenticidad y recepción ha negado el demandado, y que en función del modo de resolución de la causa no fue probada ante los extremos desconocidos; correspondía al demandado allanarse en tiempo y en las condiciones oportunas, en todo*

caso, ante la notificación de la demanda, poniendo a disposición las llaves depositándolas judicialmente. Nada de eso se hizo y en tal contexto entiendo injusto beneficio que el demandado solo cargue con las cargas de su representación letrada”.

Luego ya en el marco de la tramitación de las presentes, y ante el desconocimiento del contrato y de la correspondiente prórroga por parte del aquí ejecutado, es que se realiza pericial caligráfica. Presentando en perito Vera en fecha 22/12/2025 12:00:49 del cual se desprende que: *“las firmas analizadas, tanto en contrato de locación de inmueble, como en la prórroga del mismo, CORRESPONDEN A LA AUTORIA GRAFICA DE ROSALES JUAN MANUEL, DNI N° 27.885.222”.*

Por lo que adelanto en cuanto al contrato y su prórroga, como lo allí expuesto, se tendrán por acreditados y exigible a las partes.

3) Considero necesario -para resolver las excepciones planteadas- proceder a la apertura a prueba, ello en conformidad con lo resuelto por la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y de Minería de General Roca en autos caratulados “*NUÑEZ JUAN MARCELO C/ MELGAREJO ERIKA MABEL S/ EJECUTIVO (c)*” (Expte. N° 10281-J21-16 y CA-21728; resolución interlocutoria del 20/10/2017), donde sostuvo que: *“Es sabido que esta Cámara en su actual integración viene siendo enfática en fijar un criterio alejado de aquél que haciendo un culto extremo del principio de abstracción de los títulos de crédito y las limitaciones defensivas, vedaba el análisis en cualquier caso, de la causa de la obligación. Y ello no solo en asuntos a los que son de aplicación las normas de Defensa del Consumidor, sino otros de las más variados, para lo que puede consultarse entre otros antecedentes, lo resuelto en "SINDICATO DE OBREROS ESTACIONES SERVICIO (SOESG y PE) C/ ZUAIN S/ EJECUTIVO" (sentencia del 24/09/2013, correspondiente al Expte. CA-21373); "LOPEZ C/ MENNA S/ EJECUTIVO" (Sentencia de fecha 15/11/2013,*

correspondiente al Expte. N° 734-11); "BUSIN C/ BAROLIN y ZULIANI SACIAC S/ EJECUTIVO" (sentencia del 22/04/2014 Expte. 39336-09)". "La posibilidad de discutir en el juicio ejecutivo la causa subyacente a la emisión del título fue, y sigue siendo, el asunto más conflictivo dentro de la doctrina y jurisprudencia". "La antinomia entre el principio de celeridad procesal y la garantía de defensa en juicio alcanza su mayor grado de tensión en el procedimiento ejecutivo, el que ha sido ideado por el legislador como un instrumento que permite, a través de una sustanciación ágil, obtener la realización del crédito plasmado en un título que goza de una presunción de autenticidad". "Destacados comercialistas mantuvieron opiniones divergentes, sobre todo cuando el debate se producía entre contratantes inmediatos (librador/tomador, endosantes/ endosatarios), las partes directas de la relación sustancial que dio origen al primer libramiento del título; no así cuando el título ya ha sido cedido de acuerdo con las leyes que regulan su circulación, en cuyo caso y salvo mala fe del endosatario, la autonomía y abstracción rigen en su máximo esplendor". "...Que doctrinaria y jurisprudencialmente se ha evaluado el equilibrio entre el derecho de propiedad y las bondades descriptas sobre la circulación del crédito, por un lado, y la garantía de defensa por el otro, a través del denominado juicio ordinario posterior. Así y de ese modo se pretende proteger el cobro ágil de los créditos incorporados a títulos circulatorios sin interferencia alguna y garantizar el derecho de defensa a través de una nueva instancia procesal donde el ejecutado puede elevar todos los argumentos en su favor que le fueron vedados por el estrecho marco de conocimiento de la instancia ejecutiva. Mas tampoco debe dejarse de observar que el juicio ordinario posterior se encuentra expuesto a circunstancias que pudieran atentar contra el cometido antes expresado, tornando a veces ilusorio el respeto de ese derecho constitucional de defensa, produciendo un daño al ejecutado que podría haberse evitado en

la instancia del proceso de ejecución por parte del sentenciante; si se realiza una interpretación amplia y sistemática de todo el derecho vigente, y no solo circunscribiendo el asunto a normas procesales”. “Si bien, el legislador ha instituido el juicio ejecutivo como una herramienta procesal ágil para lograr el cobro de una acreencia documentada en un título ejecutivo en el menor tiempo posible, esta celeridad procurada al tenedor del documento no puede ir en desmedro de una de las garantías constitucionales con mayor impronta en el proceso: el derecho de defensa en juicio del deudor ejecutado; más cuando como resulta del caso, no es un título sujeto a la circulación cambiario, sino como garantía de una supuesta deuda”. “Es así que la ejecutada, ejerciendo su derecho de defensa en juicio, ha puesto en vilo la legitimidad del reclamo del actor, y puntualmente la legalidad de la causa del acto de libramiento del cartular que ha ejecutado el actor”. “A fin de tratar de probar ha ofrecido el testimonio de la vendedora del inmueble, con la cual cerró la operación inmobiliaria de la que el ejecutante formó parte como intermediario y la causa penal iniciada contra el actor”. “...Siendo ello así, entiendo que hay motivos de interés que ameritan la apertura a prueba de la causa, para poder formar un criterio acabado en cuanto a si corresponde o no el eventual y posterior acogimiento de la defensa interpuesta por la ejecutada”. “...Y esto se relaciona con lo expresado por el Cítero Tribunal de la Nación el caso "Domingo Colalillo c. Cía de Seguros España y Río de la Plata (18.09.75, Fallos 238:550) en punto a que el proceso civil no puede ser conducido en términos estrictamente formales, en tanto no se trata del cumplimiento de ritos caprichosos, sino del desarrollo de procedimientos destinados al establecimiento de la verdad jurídica objetiva, que es su norte”. Conf. Autos “JHONMIC S.A. c/ SUCESION DE IARIA FRANCISCO S/EJECUTIVO” (EXPTE. N° VRC-10600-J21-17) del 21/07/2020”.

Que, y sin perjuicio de lo que en definitiva se resuelva oportunamente sobre la procedencia de las excepciones planteadas, en virtud de la diferencia que manifiestan las partes respecto a la existencia del crédito, el monto de los mismos, su aptitud para ser exigido; y a los fines de evitar toda posibilidad de un hipotético enriquecimiento sin causa por parte de la actora, en función del desconocimiento que realizara la accionada de la documental presentada corresponde abrir a prueba el presente proceso.

En consecuencia,

RESUELVO:

1) Disponer la apertura a prueba en los presentes, y a los fines de no desnaturalizar el presente proceso fijo el periodo probatorio en 15 días; proveyendo seguidamente la prueba ofrecida:

1.a) por la ejecutante en Mov (I0001):

+ **DOCUMENTAL:** téngase presente

+ **INFORMATIVA:** Líbrese oficio a Correo Argentino a fin de que se expida acerca de la autenticidad de las CD enunciadas. Oficie a Camuzzi, Edersa, Municipalidad de Villa Regina, y demás organismos pertinentes a los efectos de que remitan informe de cuenta del inmueble en cuestión, en especial de la situación del mismo desde el comienzo de la relación contractual hasta el día de la fecha.

Ofíciase a El Palacio de la Pintura y al Sr. Víctor Fernández (pintor) a los efectos de que se expida respecto de la autenticidad de los presupuestos acompañados.

+ **PERICIAL CALIGRÁFICA:** este a la ya realizada en autos.

1.b) por lo ejecutada (Mov E0027):

+ **INSTRUMENTAL:** téngase presente.

2) En cuanto a las costas, se difiere su determinación para el momento de dictado de la sentencia que resuelva las defensas incoada en autos.

Regístrese y notifíquese conforme art. 120 del CPCC.

mdw

PAOLA SANTARELLI

Jueza