

Viedma, 29 de julio de 2026.

EXPEDIENTE: REALI, JESSICA ROMINA C/ PAREDES, SILVANA VANESA Y OTROS S/ EJECUTIVO - EXPTE. N.º VI-00104-C-2026.

ANTECEDENTES:

1.- En fecha 29/04/2026 se dicta sentencia monitoria mediante la cual se dispone llevar adelante la ejecución promovida por Jessica Romina Reali contra Silvana Vanesa Paredes y Gastón Darío Paredes, y se los condena a abonar la suma de \$1.657.840 en concepto de capital y la suma de \$169.162,70 en concepto de gastos causídicos, sujeto a liquidación definitiva, con más intereses y costas.

En esa oportunidad se analiza la cláusula decimocuarta del contrato de locación, que establece una penalidad equivalente al triple del último canon locativo por cada mes de demora en la restitución del inmueble. En ejercicio de las facultades conferidas por el art. 794 del CCyC se morigera su alcance y se la fija en el cincuenta por ciento del valor del último canon locativo, equivalente a \$230.000 por cada mes de demora, adicional al canon correspondiente.

Asimismo, se ordena trabar embargo, en las proporciones de ley, sobre los haberes que percibe Gastón Darío Paredes como empleado del Banco Patagonia S.A., en la medida y con el alcance determinados en aquella decisión.

2.- En fecha 26/05/2026 se presentan Silvana Vanesa Paredes y Gastón Darío Paredes, por derecho propio, y oponen excepciones de pago total e inhabilidad de título, en los términos del art. 492 incs. 4 y 6 del CPCC.

Reconocen la autenticidad del contrato de locación y de las firmas allí insertas. Sin embargo, sostienen que, pese a que el vínculo tenía previsto su vencimiento para fines del mes de noviembre de 2025, la permanencia de la locataria durante diciembre de ese año obedeció a una prórroga convenida con la locadora. Afirman que el canon correspondiente a ese período fue íntegramente abonado mediante una transferencia de \$460.000 efectuada el 16/12/2025, cuya recepción sin reservas demostraría la existencia de aquel acuerdo.

Añaden que, una vez finalizado el período de prórroga, el inmueble fue desocupado durante enero de 2026 y que las llaves quedaron a disposición de la locadora para su

retiro. Sobre esa base, sostienen que no existen cánones, multas ni penalidades pendientes.

En cuanto a Gastón Darío Paredes, argumentan que su obligación como fiador cesó automáticamente al vencimiento del plazo contractual, de conformidad con el art. 1225 del CCyC, pues no habría prestado consentimiento expreso para obligarse durante una renovación o prórroga posterior.

Con fundamento en esos mismos argumentos impugnan la liquidación y solicitan el levantamiento del embargo trabado sobre los haberes del fiador.

3.- Corrido el pertinente traslado, en fecha 09/06/2026 la parte ejecutante lo contesta y solicita el rechazo de las defensas planteadas.

Señala que la transferencia de \$460.000 correspondiente a diciembre de 2025 fue reconocida desde el inicio y no integra el capital admitido en la sentencia monitoria, que comprende los cánones posteriores y la penalidad morigerada por la falta de restitución oportuna del inmueble.

Niega la existencia de una prórroga y sostiene que el contrato exige forma escrita para cualquier modificación o prolongación. Invoca, además, la carta documento remitida el 16/12/2025, mediante la cual intimó a la locataria a restituir el inmueble, como conducta incompatible con la alegada extensión consensuada del vínculo.

Afirma que los ejecutados no acreditaron la restitución del inmueble ni la entrega o consignación de las llaves durante enero de 2026. Respecto del fiador, sostiene que la deuda ejecutada deriva precisamente de la falta de restitución oportuna, supuesto expresamente exceptuado de la extinción de la fianza por el art. 1225 del CCyC.

Solicita, en consecuencia, el rechazo de las excepciones, de la impugnación y del pedido de levantamiento del embargo, con costas.

4.- Mediante providencia de fecha 23/06/2026 se tiene por contestado el traslado. Respecto de la nueva documental acompañada por la ejecutante, se dispone que no corresponde su agregación y se ordena su desglose. En la misma resolución se llama autos para resolver las excepciones interpuestas, providencia que -firme- motiva la presente.

ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DE LOS PLANTEOS:

1.- De acuerdo con las constancias de autos y los antecedentes reseñados, la cuestión a resolver radica en determinar si la transferencia bancaria acompañada acredita la cancelación total de la deuda reconocida en la sentencia monitoria; si el título carece de habilidad respecto de la locataria o del fiador; y si, como consecuencia de ello, corresponde receptar las defensas deducidas, modificar la condena, admitir la impugnación o levantar el embargo dispuesto.

2.- Excepción de pago total:

La excepción de pago exige que el ejecutado demuestre, mediante documentación idónea, la extinción de la obligación que constituye el objeto concreto de la ejecución. La carga de acreditar los hechos en los que se funda la defensa recae sobre quien la opone, conforme lo establece el art. 497 del CPCC.

En el caso, se encuentra acreditada una transferencia de \$460.000 efectuada por Silvana Vanesa Paredes a favor de Jessica Romina Reali el 16/12/2025.

Sin embargo, esa transferencia no demuestra la cancelación de la deuda admitida en la sentencia monitoria. Por el contrario, la propia ejecutante reconoce desde su presentación inicial que ese importe fue abonado en concepto del canon correspondiente a diciembre de 2025. Precisamente por ello, dicho canon no fue incorporado al capital por el que se ha llevado adelante la ejecución.

La suma de \$1.657.840, admitida en la sentencia monitoria, comprende los cánones correspondientes a enero y febrero de 2026, con los accesorios allí contemplados, y la penalidad por la falta de restitución del inmueble, ya reducida judicialmente al cincuenta por ciento del último canon locativo por cada mes computado. No comprende el alquiler del mes de diciembre del año 2025 que los ejecutados invocan como abonado.

Existe, entonces, una falta de correspondencia objetiva entre el pago documentado y las obligaciones cuya ejecución continúa. La transferencia acredita el cumplimiento de una obligación distinta de aquellas que integran la condena y no se acompañan constancias que demuestren el pago de los cánones de enero o febrero de 2026 ni de la penalidad derivada de la restitución tardía.

En virtud de ello, la excepción de pago total no puede prosperar.

3.- Excepción de inhabilidad de título respecto de Silvana Vanesa Paredes:

La excepción de inhabilidad de título contemplada en el art. 492 inc. 4 del CPCC se encuentra limitada, como principio, al examen de las formas extrínsecas del instrumento, la legitimación de quienes figuran en él y la concurrencia de los presupuestos que permiten atribuirle fuerza ejecutiva. No constituye una vía apta para introducir un debate amplio sobre la causa de la obligación ni sobre cuestiones de hecho que excedan el marco cognoscitivo propio del proceso ejecutivo.

En el caso, la ejecutada reconoce expresamente el contrato de locación y su firma. El instrumento fue sometido al procedimiento preparatorio previsto por los arts. 473 y siguientes del CPCC y, cumplido el reconocimiento, quedó preparada la vía ejecutiva. No se identifica ningún defecto extrínseco que prive al título de la fuerza reconocida por los arts. 468, 471 y concordantes del código procesal.

Los argumentos de la ejecutada se dirigen, en realidad, a sostener la existencia de una prórroga verbal durante diciembre de 2025 y la posterior restitución del inmueble en enero de 2026. Se trata de cuestiones vinculadas con la causa, el cumplimiento y la exigibilidad material de la obligación, antes que con la aptitud formal del título.

Tampoco los hechos invocados aparecen acreditados de manera suficiente.

El art. 1188 del CCyC establece que la locación inmobiliaria debe instrumentarse por escrito y extiende ese requisito a sus prórrogas y modificaciones. En el expediente no se incorpora instrumento alguno que exteriorice el supuesto acuerdo por el cual se habría prorrogado el contrato durante diciembre de 2025.

La recepción del pago correspondiente a ese mes tampoco permite, por sí sola, tener por configurada una renovación. El art. 1218 del CCyC establece que la permanencia del locatario después del vencimiento no importa tácita reconducción, sino continuación de la locación en los mismos términos hasta que alguna de las partes la dé por concluida mediante comunicación fehaciente. La propia norma aclara que la recepción de pagos durante esa continuación no altera esa solución.

Además, la carta documento remitida por la locadora el día 16/12/2025, mediante la cual requiere la restitución del inmueble, resulta incompatible con la voluntad de consentir una prolongación convencional del contrato más allá de ese período.

En cuanto a la alegada devolución durante enero de 2026, los ejecutados no acompañan constancia alguna que demuestre la efectiva entrega del inmueble o de sus llaves. La

cláusula decimoquinta del contrato prevé que la restitución debe justificarse mediante documento escrito emanado de la locadora y contempla, en caso de falta de recepción, la consignación de las llaves. Ninguno de esos extremos aparece acreditado.

Aun cuando no se asignara a esa estipulación contractual un alcance probatorio excluyente, tampoco se aporta otro elemento objetivo que permita tener por demostrada la restitución en el momento invocado. La mera manifestación de haber puesto las llaves a disposición de la locadora no equivale a su efectiva entrega ni acredita la recuperación de la tenencia por parte de aquella.

En consecuencia, la ejecutada no demuestra que las obligaciones contempladas en la sentencia monitoria sean manifiestamente inexistentes o inexigibles. La defensa deducida no conmueve la habilidad del título ni los presupuestos que sustentan la ejecución.

4.- Excepción de inhabilidad de título respecto de Gastón Darío Paredes:

Gastón Darío Paredes sostiene que su obligación como fiador cesó al vencimiento del contrato y que no prestó consentimiento para una prórroga posterior.

El art. 1225 del CCyC establece como regla que las obligaciones del fiador cesan automáticamente al vencimiento del plazo de la locación. Sin embargo, la misma disposición exceptúa expresamente la obligación que deriva de la falta de restitución en tiempo del inmueble locado.

La distinción resulta determinante. Una cosa es extender la garantía a obligaciones nacidas de una renovación o prórroga expresa o tácita del contrato, supuesto para el cual se requiere el consentimiento expreso del fiador. Otra diferente es mantener su responsabilidad por las consecuencias derivadas de la falta de restitución del inmueble al vencimiento, situación que la norma conserva expresamente dentro del alcance de la fianza.

La ejecución contra el fiador no se sustenta en nuevas obligaciones convenidas durante una renovación del contrato ni en una modificación de sus condiciones. Comprende los cánones y penalidades que se devengan como consecuencia de la permanencia de la locataria y de la falta de restitución oportuna del bien.

Esas obligaciones se encuentran comprendidas en la excepción prevista por el primer párrafo del art. 1225 del CCyC.

La cláusula decimosexta del contrato, conforme a la cual la garantía perdura hasta el efectivo reintegro de la tenencia, solo puede ser atendida en la medida en que coincide con esa excepción legal. No resulta aplicable para extender anticipadamente la fianza a una renovación o prórroga no consentida, pero sí respecto de las consecuencias directas de la falta de restitución en tiempo.

Por otra parte, Gastón Darío Paredes se obliga en el contrato como fiador solidario, liso, llano y principal pagador. Su firma fue expresamente reconocida en las medidas preparatorias y no se acredita la extinción de las obligaciones derivadas de la falta de restitución.

Por consiguiente, la excepción de inhabilidad de título opuesta por el fiador también debe ser rechazada.

5.- Impugnación de la liquidación:

La impugnación formulada reproduce los fundamentos de las excepciones: el pago correspondiente a diciembre de 2025 y la alegada restitución del inmueble durante enero de 2026.

No se individualiza un error aritmético concreto en la sentencia monitoria, no se presenta una liquidación alternativa ni se cuestiona específicamente el cálculo resultante de la morigeración de la cláusula penal.

Como se expone, el pago de diciembre de 2025 no integra el capital de condena y la restitución del inmueble en enero de 2026 no fue acreditada. Por ello, los argumentos desarrollados no permiten modificar la suma admitida en la sentencia monitoria.

Corresponde, en consecuencia, desestimar la impugnación.

6.- Solicitud de levantamiento del embargo:

El pedido de levantamiento del embargo se funda exclusivamente en la alegada inexistencia de la deuda y en la procedencia de las excepciones.

Rechazadas las defensas, subsisten el título ejecutivo, la sentencia monitoria y la necesidad de garantizar la satisfacción del crédito reconocido. Tampoco se invoca ni acredita que la medida exceda los límites legales o que se encuentre suficientemente garantizada la deuda por otros medios.

Por ello, corresponde rechazar el levantamiento solicitado y mantener el embargo en las proporciones de ley y con el alcance dispuesto en la sentencia monitoria

7.- Costas y honorarios:

En atención al modo en que se resuelven los planteos, las costas se imponen a la parte ejecutada vencida, conforme al principio objetivo de la derrota establecido por el art. 62 del CPCC.

En cuanto a los honorarios profesionales, corresponde dejar sin efecto el carácter provisorio de la regulación efectuada en la sentencia monitoria de fecha 29/04/2026 y proceder a su determinación definitiva, toda vez que mediante la presente se resuelven las excepciones opuestas y concluye la primera etapa del proceso ejecutivo.

En aquella oportunidad se regularon provisoriamente los honorarios de los profesionales intervinientes por la parte ejecutante en la suma equivalente a 7 JUS, distribuidos en un 70 % para el Dr. Maximiliano José Mullally Bratulich y en un 30 % para el Dr. Ezequiel Andrés Contreras Rogiani.

Debido a haberse opuesto y sustanciado excepciones, corresponde incrementar aquella regulación en un 25 %, equivalente a 1,75 JUS, lo que determina un honorario definitivo total de 8,75 JUS para los profesionales de la parte ejecutante.

A los fines de su distribución, corresponde mantener los 7 JUS originalmente regulados en la proporción establecida en la sentencia monitoria -4,90 JUS para el Dr. Maximiliano José Mullally Bratulich y 2,10 JUS para el Dr. Ezequiel Andrés Contreras Rogiani- y regular el incremento de 1,75 JUS, en conjunto, a favor de los Dres. Ezequiel Andrés Contreras Rogiani y Nicolás Gómez, por la labor desarrollada en la contestación de las excepciones.

Asimismo, corresponde regular los honorarios profesionales de la Dra. Yanet Alejandra Reschke, de la Dra. Julieta Recchi y del Dr. Martín Piermarini, por su actuación conjunta como letrados patrocinantes de Silvana Vanesa Paredes y Gastón Darío Paredes, en la suma equivalente a 5 JUS en conjunto, por aplicación del mínimo legal previsto para los procesos de ejecución.

Para efectuar las regulaciones se ponderan la naturaleza y complejidad de las cuestiones planteadas, el resultado obtenido y el mérito, calidad, eficacia y extensión de las labores profesionales cumplidas, conforme las pautas previstas en los arts. 6, 7, 8, 10, 19, 40 y

47 de la Ley G 2212.

Notificar a la Caja Forense y cumplir con la Ley D 869.

RESOLUCIÓN:

I.- Rechazar la excepción de pago total opuesta por Silvana Vanesa Paredes y Gastón Darío Paredes, por los fundamentos expuestos precedentemente.

II.- Rechazar las excepciones de inhabilidad de título opuestas por Silvana Vanesa Paredes y Gastón Darío Paredes.

III.- Desestimar la impugnación de la liquidación formulada por la parte ejecutada y mantener el capital de condena fijado en la sentencia monitoria de fecha 29/04/2026 sin perjuicio de la liquidación definitiva de intereses, gastos y demás accesorios que corresponda practicar oportunamente.

IV.- Mantener la sentencia monitoria de fecha 29/04/2026 en todo cuanto ha sido materia de impugnación.

V.- Rechazar la solicitud de levantamiento del embargo trabado sobre los haberes de Gastón Darío Paredes y mantener la medida en las proporciones de ley y con el alcance dispuesto en la sentencia monitoria.

VI.- Imponer las costas a la parte ejecutada vencida, conforme al art. 62 del CPCC y regular los honorarios profesionales en el modo dispuesto en Punto 7 de "Análisis y solución de los planteos".

VII.- Notificar de conformidad con los arts. 120 y 138 del CPCC.

Leandro Javier Oyola
Juez