

Viedma, 12 de marzo de 2026.

**EXPEDIENTE: REALI, JESSICA ROMINA C/ MARTINOLICH, HECTOR WALTER Y OTRO S/ EJECUCIÓN - EJECUCIÓN DE ALQUILERES - N° VI-00941-C-2025.**

**ANTECEDENTES:**

1.- En fecha 18/08/2025 se presenta Jessica Romina Reali, por derecho propio, e inicia demanda ejecutiva por cobro de alquileres contra Walter Germán Martinolich, en su carácter de locatario, y Héctor Walter Martinolich, en carácter de fiador y principal pagador. Reclama el pago de la suma de \$48.721.157,29, con más intereses y costas.

Funda su pretensión en el contrato de locación rural celebrado en fecha 24/06/2022, suscripto entre Nilda María Vecchi, en carácter de locadora y usufructuaria del inmueble, y el Sr. Walter Germán Martinolich, como locatario, instrumento cuyas firmas se encuentran certificadas por la escribana titular del Registro Notarial N° 73 de Viedma.

Expone que, tras el fallecimiento de la usufructuaria, se produce la división del condominio del inmueble rural, resultando adjudicataria del establecimiento objeto del contrato, circunstancia que -según sostiene- le otorga legitimación para percibir los cánones locativos devengados.

Señala que el contrato establece un canon locativo cuatrimestral equivalente a 7.666 kg de carne de ternero de 200 kg, conforme la cotización de la firma Amado Morón e Hijos, y que el canon vencido el 10/07/2025 no resulta abonado.

2.- En fecha 28/08/2025 se dicta sentencia monitoria, mediante la cual se tienen por cumplidos los recaudos formales de admisibilidad previstos por los arts. 468 y 471 del CPCC, considerándose que el contrato acompañado constituye título ejecutivo suficiente.

En consecuencia, se ordena llevar adelante la ejecución contra Héctor Walter Martinolich y Walter Germán Martinolich, condenándolos a abonar a la parte actora la suma de \$43.454.460 en concepto de capital reclamado por canon locativo e intereses por mora conforme al equivalente en kilos de carne pactado en el contrato, con más la suma de \$1.450.313,55 estimada para gastos causídicos.

En dicha resolución se dispone asimismo rechazar el rubro correspondiente al agua de riego, por considerar que debe tramitar por la vía ordinaria; decretar la inhibición general de bienes de los ejecutados como medida cautelar; regular provisoriamente los honorarios profesionales; e intimar a los ejecutados, conforme lo dispuesto por el art.

490 del CPCC, para que dentro del plazo de cinco días cumplan voluntariamente con la condena o deduzcan las excepciones previstas en el art. 492 del mismo código, bajo apercibimiento de pasar directamente a la etapa de ejecución forzada.

3.- En oportunidad de contestar el traslado de las excepciones opuestas por la parte demandada, mediante presentación de fecha 28/10/2025, la actora manifiesta que el contrato de locación habría sido rescindido mediante carta documento de fecha 21/08/2025.

En función de ello solicita ampliar la ejecución por alquileres devengados hasta la rescisión contractual, estimados en \$12.778.428, e incorporar el reclamo de multa contractual por falta de restitución del inmueble, cuantificada en \$33.446.400.

4.- Mediante resolución de fecha 10/12/2025, al rechazar las excepciones oportunamente opuestas, se advierte que el pedido de ampliación no ha sido sustanciado conforme lo previsto por el art. 489 del CPCC, motivo por el cual se dispone a correr traslado de dicha pretensión a la parte demandada.

5.- En fecha 16/12/2025, los demandados Walter Germán Martinolich y Héctor Walter Martinolich contestan el traslado conferido.

En dicha presentación ratifican las excepciones oportunamente opuestas. Sostienen que la restitución del inmueble se produjo en fecha día 15/07/2025, con anterioridad a la carta documento invocada por la actora; manifiestan que el retiro de bienes y herramientas del establecimiento rural se produce entre los días 11 y 15 de julio de 2025; acompañan diversas exposiciones policiales labradas en la Comisaría de General Conesa, en las que se relatan circunstancias vinculadas con el retiro de herramientas y maquinaria del predio; señalan haber efectuado consignación judicial de la suma de \$28.897.400, en concepto de pago a cuenta del capital reclamado; y solicitan finalmente el rechazo del pedido de ampliación formulado por la actora.

6.- En fecha 20/02/2026 se llama autos para resolver, providencia que -firme- motiva la presente.

#### **ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DE LOS PLANTEOS:**

Delimitadas las posturas de las partes, la cuestión a resolver consiste en determinar si resulta procesalmente admisible la ampliación de la cuantía del reclamo solicitada por la parte actora en el marco del presente proceso de ejecución de alquileres.

1.- Cabe recordar que el presente proceso tramita bajo las reglas del juicio ejecutivo, procedimiento caracterizado por su marco cognoscitivo limitado, circunscripto a la verificación de la existencia de un título que traiga aparejada ejecución y al tratamiento

de las defensas expresamente previstas por la normativa procesal.

En este contexto, el art. 489 del CPCC autoriza al ejecutante a ampliar la ejecución por cuotas o prestaciones que se devenguen con posterioridad a la promoción de la demanda, siempre que deriven del mismo título ejecutivo y resulten susceptibles de determinación mediante simples operaciones aritméticas. Ahora bien, cierto es que la ampliación resulta procedente cuando se trata de nuevas prestaciones emergentes del mismo título cuya exigibilidad sobreviene durante el trámite del proceso, pero no cuando se pretende introducir cuestiones que requieren un debate probatorio incompatible con la naturaleza del juicio ejecutivo.

2.- En el caso, la actora pretende ampliar la ejecución incorporando alquileres devengados hasta la rescisión contractual que aduce y una multa contractual por falta de restitución del inmueble.

Sin embargo, los demandados sostienen que la restitución del inmueble se produce en fecha 15/07/2025, circunstancia que -de resultar acreditada- incide directamente en el período de devengamiento de los cánones locativos y en la eventual procedencia de la penalidad contractual invocada.

Tal extremo aparece respaldado, prima facie, por las exposiciones policiales acompañadas por los ejecutados, en las que se deja constancia del retiro de bienes y herramientas del establecimiento rural durante el mes de julio de 2025.

3.- En tales condiciones, la determinación de la fecha efectiva de restitución del inmueble, la existencia de mora en dicha restitución y la procedencia de la penalidad contractual reclamada requieren necesariamente un debate probatorio y un análisis del vínculo contractual que excede el limitado marco de conocimiento propio del proceso ejecutivo.

Por otra parte, los ejecutados manifiestan haber efectuado consignación judicial de la suma de \$28.897.400 en concepto de pago a cuenta del capital reclamado.

Sin perjuicio del alcance que en definitiva pudiera corresponder asignar a tal consignación -en cuanto a su eventual aptitud para extinguir total o parcialmente la obligación o excluir la mora- su valoración corresponde realizarla en la etapa procesal pertinente, conforme el estado del proceso y las defensas oportunamente opuestas.

En esta instancia, dicha circunstancia no altera la conclusión relativa a la improcedencia de la ampliación pretendida.

En tales condiciones, la ampliación solicitada no se limita a la incorporación de prestaciones vencidas derivadas del mismo título ejecutivo, sino que introduce

cuestiones que requieren un debate incompatible con la naturaleza sumaria del proceso ejecutivo.

Es que la facultad de ampliar la ejecución prevista por la normativa procesal se circunscribe a la incorporación de cuotas o prestaciones posteriores cuya determinación resulte objetiva y surja del propio título ejecutivo, no siendo procedente cuando la pretensión exige dilucidar extremos fácticos controvertidos o efectuar interpretaciones del vínculo contractual que requieren actividad probatoria, pues ello desnaturalizaría el marco cognoscitivo restringido propio del juicio ejecutivo.

4.- En virtud de ello, corresponde rechazar el pedido de ampliación formulado, sin perjuicio del eventual derecho de la actora de reclamar los rubros pretendidos por la vía procesal correspondiente.

**RESOLUCIÓN:**

I.- Rechazar el pedido de ampliación de la ejecución formulado por la actora Jessica Romina Reali, sin perjuicio de su derecho de reclamar los rubros pretendidos por la vía procesal que estime pertinente.

II.- Imponer las costas a la actora conforme art. 62 del CPCC.

III.- Regular los honorarios profesionales del Augusto Gerardo Collado, en carácter de letrado de la parte demandada, en la suma de \$1.405.627 (coef. 11 %, MB: \$12.778.428) y asimismo, los del Dr. Maximiliano José Mullally Bratulich, por la parte actora, en la suma equivalente a \$1.150.058 (coef. 9%, MB: \$12.778.428) de conformidad con lo dispuesto en los artículos 6, 7, 8, 41 y cc. ccdtes. de la Ley 2212). Notificar a Caja Forense y cumplir con la Ley D 869.

IV.- Notificar conforme lo dispuesto por los arts. 120 y 138 del CPCC.

**Leandro Javier Oyola**

**Juez**