Datos del Expediente

Carátula: MARFIL, CARLOS LUIS C/ URALDE, GABRIEL S/COBRO EJECUTIVO ARRENDAMIENTOS (INFOREC 912)

Fecha inicio: 27/08/2025 **Nº de Receptoría:** **Nº de Expediente:** ZGV - 25220 - 2025

Estado: Fuera del Organismo

Pasos procesales: Fecha: 24/10/2025 - Trámite: SENTENCIA INTERLOCUTORIA - (FIRMADO)

Anterior**24/10/2025 11:32:05 - SENTENCIA INTERLOCUTORIA**Siguiente

REFERENCIAS

Domicilio Electrónico 20222594694@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Domicilio Electrónico 27334107162@NOTIFICACIONES.SCBA.GOV.AR

Funcionario Firmante 24/10/2025 11:32:00 - CASTRO DURAN Ricardo Manuel - JUEZ

Funcionario Firmante 24/10/2025 11:32:18 - VOLTA Gaston Mario - JUEZ

Funcionario Firmante 24/10/2025 11:32:33 - DI PIETRO Natalia Paola - SECRETARIO DE CÁMARA

Tipo de Resolución: CONFIRMA

-- **NOTIFICACION ELECTRONICA**

Fecha de Libramiento: 24/10/2025 11:34:21

Fecha de Notificación 28/10/2025 00:00:00

Notificado por Di Pietro Natalia Paola

-- **REGISTRACION ELECTRONICA**

Año Registro Electrónico 2025

Código de Acceso Registro Electrónico 73953753

Fecha y Hora Registro 24/10/2025 11:33:11

Número Registro Electrónico 809

Prefijo Registro Electrónico RR

Registración Pública SI

Registrado por Di Pietro Natalia Paola

Registro Electrónico REGISTRO DE RESOLUCIONES

Texto del Proveído

------- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -------

‰6Tè1è'k*,8Š

225200170007751012

Expte. n°: ZGV-25220-2025 MARFIL, CARLOS LUIS C/ URALDE, GABRIEL S/COBRO EJECUTIVO ARRENDAMIENTOS (INFOREC 912)

En la ciudad de Junín, a la fecha que resulta de la suscripción de la presente (ac. 3975 S.C.B.A.), se reúnen en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Junín, Doctores RICARDO MANUEL CASTRO DURAN y GASTON MARIO VOLTA, en causa nº ZGV-25220-2025 caratulada: "MARFIL, CARLOS LUIS C/ URALDE, GABRIEL S/COBRO EJECUTIVO ARRENDAMIENTOS (INFOREC 912)", a fin de dictar sentencia, en el siguiente orden de votación, Doctores: Volta y Castro Durán.-

La Cámara planteó las siguientes cuestiones:

1a.- ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

2a.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo:

I.- Dicta sentencia el día 04/08/2025 el Sr. Juez de Paz de General Viamonte, desestimando la excepción de inhabilidad de título opuesta por el ejecutado y seguidamente manda llevar adelante la presente ejecución hasta tanto el Sr. Gabriel Uralde, haga a la acreedora Carlos Luis Marfil íntegro pago de los semestres julio/diciembre de 2022, enero/junio de 2023, julio/diciembre de 2023, enero/julio de 2024 y julio/diciembre de 2024, según cotización de la soja a la fecha indicada para el pago de cada uno de los períodos (artículo tercero contrato de arrendamiento); con mas los intereses a la tasa que pague el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a 30 días -tasa pasiva- (Plazo Fijo Digital o la tasa pasiva más alta), desde la fecha de mora producida al vencimiento de cada una de las obligaciones y hasta el efectivo pago.

Seguidamente impone las costas al ejecutado y difiere la regulación de honorarios.

Para adoptar esta decisión, luego de transcribir lo peticionando por el ejecutante en su escrito inaugural, la excepción invocada por el ejecutado, contestación del accionante y detallando distintos actos procesales llevados a cabo, rechaza la excepción de inhabilidad de título haciendo hincapié en lo preceptuado por el art. 1218 del CCyC, por lo cual, no habiendo el ejecutado acreditado en autos la restitución del inmueble locado con anterioridad a los períodos reclamados, resuelve rechazar la inhabilidad de título.

Aclara que el demandado intentó probar la devolución del predio alquilado mediante prueba testimonial, empero de los tres testigos solo uno afirmó que estuvo hasta el 2022; remarcando el a-quo que ese testigo es demandado también por el actor en otro proceso , por lo que la apreciación de sus dichos merecen un examen mas cuidadoso.

Por otro lado, también tiene en cuenta que no contestó la carta documento remitida por el actor reclamando los pagos de los arrendamientos y la restitución del inmueble por falta de pago y vencimiento de contrato.

II.- Ante tal manera de resolver, el ejecutado en fecha 11/08/2025 deduce recurso de apelación y expresa agravios, cuestionando en primer término que no se ha llevado a cabo en primera instancia, un examen previo del título, fuente de ejecución, toda vez, que se ha promovido un proceso de ejecución en orden al reclamo de los semestres comprendidos en el año 2023 y 2024, siendo claro el hecho de que la voluntad de las partes se inclinó por la vigencia de un contrato comprensivo de los semestres comprendidos en los años 2020, 2021 y 2022.

En base a ello, sostiene que en ningún momento se acordó verbalmente o formalmente la continuidad del contrato de arrendamiento rural, dejando el predio en el mes de diciembre del año 2022, por ello, señala que el título es inhábil.

Por otro lado se agravia de no haberse valorado lo expuesto por las personas citadas a declarar.

En suma, remarca que se ha llevado a cabo una indebida ampliación de la vía ejecutiva para la resolución de períodos no comprendidos en el título base de la ejecución, solicitando en definitiva que se haga lugar al recurso interpuesto.

Con la contestación del ejecutante en fecha 21/08/2025 resistiendo los dichos del ejecutado y firme que restó el llamado de autos para dictar sentencia, quedan las actuaciones en condiciones de resolver.

III.- En esta labor, comienzo por remarcar que no se encuentra controvertido que en fecha 30/12/2019 el Sr. Carlos L. Marfil en calidad de locador y el Sr. Gabriel Uralde como locatario, celebraron un contrato de arrendamiento de un inmueble ubicado en el Cuartel II del Partido de General Viamonte, Circ. II, Parcela 47 A (parte de 3,5 hectáreas) Partida 049-13059-4, con destino a la cría de animales y/u otras actividades agropecuarias (cláusula primera); cuya duración del contrato se estipuló desde el día 01/01/2020 operando su vencimiento el día 31/12/2022 (clausula segunda).

Ello surge con meridiana claridad ya que fue acompañado por el ejecutante en el escrito postulatorio, como así también por el ejecutado al oponer la excepción de inhabilidad de título.

También se desprende del escrito inaugural que uno de los períodos que se pretende ejecutar es el semestre vencido (Julio/diciembre 2022).

Hago hincapié en esta cuestión, toda vez, que no puede soslayarse que dicho semestre se encontraba estipulado en el contrato de arrendamiento antes detallado.

Sabido es, que la excepción de inhabilidad de título sólo puede referirse a las formas extrínsecas del título, sustentándose exclusivamente en que el mismo no es uno de los mencionados en la ley, o en que carece de alguno de los requisitos que le confieren ejecutividad, es decir, que no contiene la constancia de los sujetos activo y pasivo, o de la obligación de dar una suma de dinero, o de la exigibilidad y liquidez de esta última.

Del análisis del contrato de arrendamiento en ejecución, surge claramente que tiene inequívocamente individualizado a la arrendadora y al arrendatario; el plazo estipulado, la suma a pagar, etc., por lo tanto, el mismo resulta hábil ejecutivamente. (arg. arts. 518, 521 inc. 6, 523, 524, 542 inc. 4 del C.P.C.C.).

Sentado ello, corresponde analizar si la habilidad antes señalada puede extenderse a los otros períodos pretendidos por el ejecutante y que no figuran en el contrato escrito.

Sobre el tópico se ha dicho "Cuando, como en el caso, se pretende el cobro de arriendos por la vía ejecutiva por períodos posteriores a la fecha de vencimiento del respectivo contrato de locación, debe considerase que éste mantiene su idoneidad como título hábil para reclamar los alquileres, pues -tal como dijo- los mismos continúan corriendo hasta que el locatario devuelva el inmueble (cfr. CCyC 1218; Cpr. 521:6° y 523:2°) De modo tal que, el solo hecho de haber vencido el plazo contractual, no impide la acción ejecutiva por los alquilares que se devenguen luego del vencimiento. (v. Falcón, "Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial", 2011, T. V, p.382). ("CNCom., Sala E, "Pennacino Marta Adela c/ Fox Andina S.A. s/ Ejecutivo", del 14/10/2019, MJ-JU-M-127803-AR).

Y con este mismo norte "...cuando se pretende el cobro de arriendos por la vía ejecutiva, más allá de la fecha de vencimiento del respectivo contrato de locación, debe considerarse que el mismo mantiene su idoneidad como título hábil para reclamar los alquilares, ya que éstos continúan corriendo hasta que el locador pida la devolución de la cosa o cuando el locatario devuelva el inmueble..." (Revista de Derecho Procesal, "Procesos de ejecución-I", Rubinzal-Culzoni Editores, Santa Fe, 2001, pág. 425/vta.; "CCrim.Trelew "B.J.L c/ M.T.G. y otros s/ cobro de alquileres" del 29/06/2006, MJ-JU-M-13221-AR).

Sentado ello, es dable remarcar que la carga de la prueba de la restitución del inmueble al locador, pesa sobre la excepcionante, ya que en base a dicha restitución se estructura la inhabilidad de título alegada.

Debe recordarse que "Al demandante del crédito por alquileres le basta con acreditar la existencia del contrato y la fecha de su vencimiento, pues son esos los hechos constitutivos de su pretensión y si terminado el contrato, el locatario 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 contractual 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 del 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 (arts. 1622, Código Civil), siendo el inquilino quien debe probar el debido cumplimiento de la obligación reclamada denunciada como incumplida, pues en el ámbito del 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 sirviera de base a la demanda (art. 547, segundo párrafo Código Procesal)". (CC0201 LP 103784 RSD-246-4 S 11/11/2004, "Haberman, Saúl c/Pérez, Rodolfo Floreal y otro s/Cobro de alquileres y expensas" JUBA B255473).

Para que resulte procedente el rechazo de la ejecución de alquileres debe acreditarse la restitución del inmueble arrendado antes del transcurso de los períodos reclamados por el locador, sin que pueda considerarse la negativa de la condición actual de locatario, aún cuando se sostenga que el contrato se encuentra vencido. (CC0201 LP 103365 RSD-222-4 S 19/10/2004, "Sejas Macedonio c/Niz Anibal Americo y otros s/Cobro ejecutivo de alquileres" JUBA B255453).

Bajo estos lineamientos, no puede soslayarse que el arrendatario debió acreditar que había restituido el inmueble en cuestión al finalizar el contrato, sin embargo, no logro probarlo por ningún medio.

Es que del tenor del interrogatorio efectuado en fecha 30/06/2025 a los testigos propuestos por el ejecutado, no surge de manera convincente que al vencimiento del contrato, es decir al 31 de diciembre de 2022 (artículo segundo del contrato) haya restituido el inmueble.

Adviértase que el testigo Ricardo Amadeo Rodriguez contesta que no sabe cuanto tiempo alquilo la parcela; por su parte, Luciano Benjamin Etchart tampoco sabe decir hasta cuando la alquiló. (ver respuesta 4).

El único testigo que contesta que estuvo hasta el año 2022 es Anibal Etchart, que resulta ser demandado también por el actor conforme surge Exp. ZGV-25219-2025 "Marfil Carlos Luis c/ Etchart Anibal Leo s/ Cobro Ejecutivo", por lo que, como bien pone de resalto el a-quo, sus dichos merecen un examen mas cuidado.

Renglón aparte merece la libreta de boleto de marca acompañada cuyo vencimiento data del día 28/11/2016, toda vez, que nada prueba respecto de la restitución del inmueble, incluso al momento de celebrarse el contrato ya se encontraba vencida.

Por otro lado, debo poner de resalto, que en nada cambia que en la actualidad el accionado se dedique a recolectar chatarra, cuando en rigor de verdad, lo que debió probar el ejecutado y no lo hizo, es acreditar que había restituido el inmueble al finalizar el contrato, para que sea viable la excepción de inhabilidad de título opuesta. (arg. art. 375 del CPCC).

Por el contrario, surgen de las constancias de autos que el accionante intimó al ejecutado a restituir el inmueble y al pago de los semestres debidos conforme surge de la Carta Documento acompañada en el escrito inaugural -no desconocida- y ha guardado silencio; por otro lado, tampoco se presentó al ser citado a reconocer la firma y exhibir el último recibo (arg. art. 523 del CPCC).

En suma, no habiendo la parte ejecutada acreditado de modo fehaciente la restitución del inmueble al finalizar el contrato celebrado y teniendo en cuenta lo explicitado en los párrafos precedentes, corresponde rechazar la excepción de inhabilidad de título propuesta y por consiguiente confirmar la sentencia de fecha 04/08/2025. (arg. arts. 375, 518, 521 inc. 6, 523, 524, 542 inc. 4 del C.P.C.C., 1218 CCyC). Con costas de Alzada al recurrente. (art. 68 y 556 del CPCC).

ASI LO VOTO.-.

El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. Volta, dijo:

Atento el resultado arribado al tratar la cuestión anterior, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso: -artículo 168 de la Constitución Provincial-, estimo que **CORRESPONDE:**

I.- **RECHAZAR** el recurso de apelación en tratamiento y por consiguiente confirmar la sentencia de fecha 04/08/2025 (arg. arts. 375, 518, 521 inc. 6, 523, 524, 542 inc. 4 del C.P.C.C., 1218 CCyC).

II.- **IMPONER** las costas de Alzada al recurrente. (arg. art. 68 y 556 del CPCC).

III.- **DIFERIR** la regulación de honorarios para su oportunidad. (art. 31 ley 14.967).

ASI LO VOTO.-

El Señor Juez Dr. Castro Durán, aduciendo análogas razones dio su voto en igual sentido.-

Con lo que se dio por finalizado el presente acuerdo, dictándose la siguiente **SENTENCIA:**

Por los fundamentos consignados en el acuerdo que antecede, preceptos legales citados y en cuanto ha sido materia de recurso -artículos 168 de la Constitución Provincial y arts. 266, 267 del CPCC, **se resuelve:**

I.- **RECHAZAR** el recurso de apelación en tratamiento y por consiguiente confirmar la sentencia de fecha 04/08/2025. (arg. arts. 375, 518, 521 inc. 6, 523, 524, 542 inc. 4 del C.P.C.C., 1218 CCyC).

II.- **IMPONER** las costas de Alzada al recurrente. (arg. art. 68 y 556 del CPCC).

III.- **DIFERIR** la regulación de honorarios para su oportunidad. (art. 31 ley 14.967).

Regístrese, notifíquese automáticamente, conforme lo dispuesto por el art. 10 del Ac. 4013 SCBA. y oportunamente remítanse al juzgado de origen.-

------- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -------

CASTRO DURAN Ricardo Manuel
JUEZ

VOLTA Gaston Mario
JUEZ

DI PIETRO Natalia Paola
SECRETARIO DE CÁMARA

Volver al expediente Volver a la búsqueda Imprimir ^