



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

JT

Sentencia Definitiva

**Causa N° 136674; JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N°19 - LA PLATA
LESKIW GERARDO ROMAN C/ CORTIZO JUAN CARLOS Y OTRO/A S/ COBRO
EJECUTIVO DE ALQUILERES**

En la ciudad de La Plata, en la fecha de la firma digital, celebran telemáticamente acuerdo ordinario el señor Juez vocal de la Sala Segunda de la Cámara Segunda de Apelación, doctor Leandro Adrián Banegas, y el señor Presidente del Tribunal, doctor Francisco Agustín Hankovits, por integración de la misma (art. 36, ley 5827) para dictar sentencia en la Causa 136674, caratulada: "**LESKIW GERARDO ROMAN C/ CORTIZO JUAN CARLOS Y OTRO/A S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**", se procedió a practicar el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del Código Procesal Civil y Comercial, resultando del mismo que debía votar en primer término el doctor **BANEGAS**.

La Cámara resolvió plantear las siguientes cuestiones:

1a. ¿Se encuentra ajustada a derecho la sentencia apelada de fecha 27/12/2023?

2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR BANEGAS DIJO:

1.La Juez de grado resolvió: "...1) rechazar la excepción de inhabilidad de título; 2) rechazar la excepción de falta de legitimación activa para el cobro de expensas; 3) mandar a llevar adelante la ejecución hasta tanto los demandadas Juan Carlos Cortizo y Juan Martín Cortizo hagan al acreedor Gerardo Román Leskiw íntegro pago de la suma de pesos \$349.515,82, siendo la suma de \$306.440 por los alquileres reclamados y



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

no abonados, con intereses punitivos convenidos (arts.10, 12, 279 y concs., CCCN); la suma de \$29.270 por reembolso de expensas abonadas, y la suma de \$13.805,82 por los gastos "impuestos, tasa y servicios", con más los intereses moratorios; 4) imponer las costas por el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa al demandado Juan Martín Cortizo; por el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa al demandado Juan Carlos Cortizo y por el cobro de alquileres, expensas y gastos a los demandados Juan Carlos Cortizo y Juan Martín Cortizo (art. 68 y art. 556 C.P.C.C.). ..." (ver sentencia del 27/12/2023).

2. Contra esta forma de decidir, el 6 de febrero de 2024, interpuso recurso de apelación la parte actora el cual fue concedido el día 7 del mismo mes y año. El memorial se presentó el 15 de febrero de 2024 y corrido el pertinente traslado mereció réplica de la parte contraria el 23 de febrero de 2024.

Se disgusta el recurrente del monto por el cual se ordenó llevar adelante la presente ejecución. Sostiene que la sentencia de primera instancia no contempla la totalidad de los períodos adeudados y exigidos en las actuaciones. Manifiesta que los alquileres reclamados y no abonados no alcanzan únicamente al monto de \$306.440, sino que son superiores y fueron ampliados en el marco del proceso, dado que el actor devengó alquileres con posterioridad a la demanda habiéndose reusado a restituir el inmueble lo que derivó en que se iniciara paralelamente la causa "Leskiw Gerardo Román C/ Cortizo Juan Carlos Y Otro/A S/ Desalojo Falta De Pago".

Alega que recién el 1 de julio de 2020 logró desalojar a los demandados del inmueble y no al momento en que inició la demanda por cobro de alquileres, motivo por el cual entiende que se adeudan todos los períodos posteriores al escrito de inicio y que no fueron contemplados en la sentencia. Arguye que dichos períodos formaron parte de la pretensión toda



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

vez que se reservó el derecho de reclamar por nuevos alquileres devengados en el marco del proceso, con más intereses compensatorios, punitivos, multas o daños causados a la unidad.

Expone que los períodos adeudados y no contemplados en la sentencia fueron expresamente reclamados por su parte conforme los dispone el artículo 538 del Código Procesal Civil y Comercial -CPCC- y que no corresponde promover un nuevo juicio a fin de perseguir su cobro dado que se trata de mismas obligaciones. Manifiesta que decidir de manera contraria a lo petitionado implicaría una grave afectación al principio de congruencia, al dictarse una resolución "infra petita" (por debajo de lo pretendido), excluyendo tratar elementos que conforman la pretensión

Solicita se ordene la readecuación de los montos incluidos en la sentencia, contemplándose la totalidad de los períodos adeudados e impagos que se extienden -conforme constancias del expediente de desalojo- desde el mes de septiembre de 2018 hasta el mes de junio de 2020 (ver memorial del 15/02/2024).

A su turno el codemandado Juan Carlos Cortizo al contestar el memorial expone que el reclamo resulta improcedente de conformidad a lo normado por el artículo 538 del CPCC, pues a su entender no puede el accionante pretender ampliar períodos que no fueron reclamados expresamente y de los cuales no se le corrió traslado a su parte a los fines de que oponga o no excepciones a su progreso, lo cual afecta gravemente su derecho de defensa en juicio (ver escrito del 23/02/2024).

2. En las presentes actuaciones el señor Gerardo Román Leskiw promovió demanda por cobro ejecutivo de alquileres contra Juan Manuel y Juan Carlos Cortizo en sus calidades de fiador y locatario respectivamente, por la cantidad de \$146.900 en concepto de capital adeudado desde el 1 de octubre de 2018 con más la suma de \$155.273,30 por mora -conforme cláusula 9 del contrato de locación- todo lo cual



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

asciende a un total de \$302.173,30, con más los importes que correspondan por nuevos alquileres devengados en el marco del proceso, a lo que debía sumarse intereses y costas hasta la fecha de cancelación de la deuda con más el pago de los servicios del inmueble adeudados, expensas ordinarias adeudadas, gastos conexos y necesarios o lo que en más o en menos se determine de la prueba a realizarse.

Reclamó como adeudados los meses septiembre 2018 a marzo 2019 (fecha de interposición de la demanda). Manifestó que el deudor había incurrido en mora automática desde el 1 de octubre de 2018 -alquiler correspondiente al mes vencido- (ver escrito de demanda del 06/03/2019, adjunto en archivo "pdf" al escrito electrónico del 15/03/2019).

La jueza de primera instancia previo a proveer el escrito de inicio y a los fines de evitar planteos nulitivos, advirtiendo una discordancia en los montos consignados en letras y en números, tanto por capital como por intereses reclamados, peticionó al accionante que aclare los mismos (ver proveídos del 3/6/2019 y 24/6/2019).

El 5 de agosto de 2019 el actor presentó un escrito en el cual modifica la demanda, amplia y aclara el monto de la presente ejecución. Así respecto de las sumas exigidas manifestó que (más allá de las discordancias entre las letras y los números) quedaban sin efecto en virtud de ampliar su reclamo. En tal sentido expuso que el demandado adeuda la cantidad de: a) \$306.440 correspondientes a alquileres devengados y no abonados desde el mes de septiembre de 2018 hasta el 5 de agosto de 2019 -fecha de interposición del escrito-; b) \$29.270 en concepto de capital por expensas adeudadas y c) \$13.805,82 a título de capital por tasas y obras sanitarias. En consecuencia, manifestó que la deuda reclamada ascendía a un total de \$ 349.515,89. Suma por la que solicitó se ordenen trabar las medidas cautelares requeridas y se insten las intimaciones respectivas para perfeccionar el traslado de la demanda (ver escrito del



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

5/8/2019, adjunto en archivo "pdf" al trámite del 9/8/2019).

El 23 de agosto de 2019 la jueza de grado tuvo por modificada la demanda en los términos del artículo 331 del CPCC y cito al ejecutado para que en el término de cinco días comparezca a manifestar si es locatario y en su caso exhiba el último recibo de pago. El 1 de octubre de 2019, se cumplió con la intimación dispuesta (ver acta del 1/10/2019).

El 1 de noviembre de 2019 se ordenó librar mandamiento de intimación de pago y embargo intimando a los deudores al pago de \$320.245,82 importe del capital reclamado con más la suma de \$160.000 estimados en forma provisoria en concepto de intereses y costas. Haciendo saber al actor que a los efectos de proveer el rubro correspondiente a capital por expensas debería cumplir los requisitos del artículo 522 del CPCC (ver proveído del 1/11/2019).

El 4 de marzo de 2020 el ejecutante solicitó que los importes adeudados en concepto de expensas se incorporen a la pretensión ejecutiva. El 24 de noviembre de 2020 con lo informado por el administrador del consorcio la jueza de grado tuvo por cumplido lo solicitado el 1/11/2019 y en consecuencia amplió la demanda haciendo saber que el mandamiento ordenado en el proveído anteriormente citado lo sería por la suma de \$349.519,82, importe del capital reclamado con más la cantidad de \$174.000 estimados en forma provisoria en concepto de intereses y costas (ver proveído del 24/11/2020).

El 7 de marzo de 2022 se adjuntó mandamiento de intimación de pago y embargo diligenciado en el domicilio del demandado Juan Manuel Cortizo el día 4/03/2022 y bajo responsabilidad de la parte actora, por el cual se lo íntimo al pago de la suma de \$349.519,82 con más la cantidad de \$174.000 estimados en forma provisoria en concepto de intereses y costas (ver mandamiento adjunto en archivo "pdf" al trámite del 7/3/2022).

El 14 de marzo de 2022 se presentó Juan Manuel Cortizo y



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

opuso excepción de inhabilidad de título (ver escrito del 14/03/2022).

Luego el 11 de julio de 2023 se adjuntó mandamiento de intimación de pago y embargo diligenciado en el domicilio del codemandado Juan Carlos Cortizo el día 10/07/2023 y bajo responsabilidad de la parte actora, por el cual se lo intimó al pago de la suma de \$349.519,82 con más la cantidad de \$174.000 estimados en forma provisoria en concepto de intereses y costas (ver mandamiento adjunto en archivo "pdf" al trámite del 11/07/2023).

El 13 de julio se presentó Juan Carlos Cortizo y se opuso al cobro de expensas invocando la excepción de falta de legitimación activa. Asimismo, cuestionó los intereses reclamados y solicitó su morigeración (ver escrito del 13/07/2023)

Finalmente, el 27 de diciembre de 2023 se dictó sentencia de trance y remate la cual llega recurrida a esta Alzada.

3. De la reseña efectuada se aprecia que el ejecutante reclamó en concepto de capital por alquileres impagos el monto de \$306.440 correspondiente a los períodos 9/2018 a 7/2019 (ver escrito de demanda del 06/03/2019, ampliación del 5/08/2019 y sentencia del 27/12/2023) y que los codemandados fueron intimados de pago por la suma de \$349.519,82 -comprensiva de \$306.440 correspondientes a alquileres devengados y no abonados, \$29.270 en concepto de capital por expensas adeudadas y \$13.805,82 a título de capital por tasas y obras sanitarias- (ver mandamientos adjuntos en archivo "pdf" al trámite del 7/3/2022 y del 11/07/2023).

Es así que si bien el actor en el escrito de inicio se reservó el derecho de ampliar la ejecución conforme nuevas cuotas adeudadas, no surge de las presentes actuaciones que hubiera ejercido tal facultad respecto de los períodos a que hace mención en su memorial de agravios, al no haber solicitado expresamente a la jueza de primera instancia que -antes



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

del dictado de la sentencia- se amplie la demanda por los períodos comprendidos entre 8/2019 y 6/2020, de modo tal que el reclamo de los mismos efectuado recién en esta instancia y habiéndose dictado sentencia deviene tardío al haber operado la preclusión.

Ahora bien, si bien en principio los arts. 538 y 539 CPCC circunscriben la posibilidad de ampliar el reclamo en base a la obligación de tracto sucesivo en la que se cimienta este proceso para los casos de vencimientos antes del dictado de la sentencia de grado y posteriores a la sentencia de grado respectivamente, resulta desajustado a los principios de economía procesal mandar a llevar adelante un nuevo reclamo por períodos de la misma obligación comprendidos entre los dos supuestos como lo es en este caso: alquileres devengados con anterioridad al dictado de la sentencia pero reclamados con posterioridad.

A partir de allí una adecuada hermenéutica de ambos artículos (538 y 539 CPCC) sugiere que la ampliación por períodos devengados antes de la sentencia y no reclamados previo a su dictado, puedan ser reclamados con posterioridad pero aplicándosele al caso los dispuesto por el art. 539 CPCC y sus requisitos. Esto es, luego del reclamo de ampliación y antes de su resolución, previo traslado al deudor por el plazo de 5 (cinco) días para que éste exhiba los recibos o documentos que acrediten la extinción de la obligación, bajo apercibimiento de hacerse extensiva la sentencia a nuevos plazos y cuotas vencidas, agregándose que para el caso de que no se exhibieren recibos reconocidos por el ejecutante o no se comprobare sumariamente su autenticidad se hará efectivo el apercibimiento sin recurso alguno.

En esta dirección, no encuentro que haya retroceso en la litis, pues se consideran comunes a la ampliación todos los trámites que le han precedido (conf. esta Cámara, Sala I, causa B-31634, reg. int. 74/71, citado en Códigos Procesales en o Civil y Comercial de la Provincia de Buenos



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

Aires y la Nación Comentados y Anotados. Augusto Mario Morelo, Gualberto Lucas Sosa, Roberto Omar Berizonce, Tomo V, ap. § 772).

Además, tomar este camino no implica en modo alguno el cercenamiento del derecho a ser oído del deudor, toda vez que el traslado del art. 539 CPCC le concede, si bien limitada a la característica del proceso, su derecho de defensa (art. 18 CN).

No se debe perder de vista que tanto el art. 538 como el 539 del ordenamiento procesal es de aplicación cuando se intenta ampliar la ejecución, en base al vencimiento de nuevos plazos de la misma o única obligación, cuyo cumplimiento se demanda (MORELLO, Juicios sumarios, v. I, 2ª ed., p. 141, nº 14, LL 114-834, 10.022-S) (C. 1ª La Plata, sala II, causa 139.736, reg. int. 414/69 o Rev. Jus., v. 16, p. 231).

Finalmente, considero prudente destacar que el hecho que el actor no haya hecho el reclamo con anterioridad al dictado de la sentencia y en los términos del art. 538 del CPCC redundará en su propio perjuicio, y no en una afectación de derechos del deudor, toda vez que con la solución que se propone se deberán cumplir previamente con los pasos y cargas procesales dispuestos por el art. 539 CPCC.

Por lo expuesto, cabe hacer lugar a los agravios del actor, debiéndose en la instancia cumplir con la denuncia de los cánones locativos adeudados y no consignados en el reclamo inicial, debiendo transitarse a esos efectos con lo dispuesto por el art. 539 CPCC; las costas deberán ser impuestas por su orden atento al modo de resolver (arts 68 y 69, CPCC).

Por lo expuesto voto por la **AFIRMATIVA**

A LA MISMA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR PRESIDENTE DOCTOR HANKOVITS DIJO:

Conforme lo ya votado en la causa "Campagna Carmen Y Otro/A C/ Careaga Graciela Leonor Y Otros S/Cobro Ejecutivo De Alquileres" (esta Sala causa 117.231 -aunque con diferente integración-



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

RSD 227/27, sent. del 14/11/2017), adhiero al voto del Doctor Banegas.

En efecto, la razón de ser de la ampliación de la ejecución prevista en los artículos 538 y 539 del Código Procesal Civil y Comercial es la de evitar un nuevo juicio, satisfaciendo así un principio de economía procesal, siendo su propósito evitar la promoción de nuevos reclamos hasta el momento del pago total de la liquidación, pues resulta injusto obligar al actor a transitar otro proceso con un argumento meramente formal por tratarse de vencimientos anteriores a la sentencia pero cuya ampliación fue solicitada luego de su dictado (arg. art. 34 inc. 4, C.P.C.C.; Cfme. Morello-Sosa-Berizonce, "Códigos...", Tº VI, pág. 861, Librería Editora Platense-Abeledo Perrot, 4ta. Ed. ampliada y actualizada, 2015).

En este sentido, que el acreedor pueda ampliar la ejecución por determinadas cuotas antes de la sentencia no implica que no pueda hacerlo también después y de que pueda efectuarlo luego del fallo respecto a los nuevos vencimientos no puede inferirse que quedan fuera de la ampliación los vencimientos anteriores. La ley contempla dos supuestos que regula, mas no establece que uno sea excluyente de otro. Es que, si bien nuestro ordenamiento procesal nada dispone acerca de la ampliación de la ejecución por períodos anteriores a la sentencia -solicitada con posterioridad a ella- tampoco lo prohíbe. Obligar al ejecutante a una nueva ejecución conspira contra los principios de economía procesal y celeridad, que estando debidamente asegurado el derecho de defensa del accionado, es imperioso salvaguardar. En los casos de plazos o cuotas vencidas con posterioridad al pronunciamiento de la sentencia, también procede la ampliación de la ejecución requerida con posterioridad a ello, claro está, siempre que se siga el procedimiento establecido en el artículo 539 del Código adjetivo que contempla adecuadamente el derecho de defensa del ejecutado (Morello-Sosa-Berizonce, "Códigos...", Tº VI, págs. 861/862, Librería Editora Platense-Abeledo Perrot, 4ta. Ed. ampliada y actualizada,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL
2015).

Voto pues por la **AFIRMATIVA**.

**A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ
DOCTOR BANEGAS DIJO:**

En atención al acuerdo alcanzado al tratar la cuestión anterior corresponde: hacer lugar a los agravios del actor, debiéndose en la instancia cumplir con la denuncia de los cánones locativos adeudados y no consignados en el reclamo inicial, debiendo transitarse a esos efectos con lo dispuesto por el art. 539 CPCC; las costas deberán ser impuestas por su orden atento al modo de resolver (art. 68 CPCC).

El señor Presidente doctor **HANKOVITS**, por los mismos fundamentos, votó en igual sentido.

CON LO QUE TERMINÓ EL ACUERDO, dictándose la siguiente:

----- **S E N T E N C I A** -----

POR ELLO, y demás fundamentos del acuerdo que antecede se hace lugar a los agravios del actor, debiéndose en la instancia cumplir con la denuncia de los cánones locativos adeudados y no consignados en el reclamo inicial, debiendo transitarse a esos efectos con lo dispuesto por el art. 539 CPCC; las costas se imponen por su orden atento al modo de resolver (art. 68 CPCC). **REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE en los términos del art. 10 del Ac. 4013/21, texto según Ac. 4039/21, SCBA. DEVUÉLVASE.**

DR. LEANDRO A. BANEGAS
JUEZ

DR. FRANCISCO A. HANKOVITS
PRESIDENTE
(art. 36 ley 5827)



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

REFERENCIAS:

Funcionario Firmante: 11/03/2024 11:29:06 - HANKOVITS Francisco
Agustín - JUEZ

Funcionario Firmante: 11/03/2024 11:34:43 - BANEGAS Leandro Adrian -
JUEZ



234400214027632641

**CAMARA II DE APELACION EN LO CIVIL Y COMERCIAL SALA II - LA
PLATA**

NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS

Registrado en REGISTRO DE SENTENCIAS el 11/03/2024 13:37:25 hs.
bajo el número RS-44-2024 por VIOLINI DARIO.