000234/2026

Comodoro Rivadavia, 04 de junio de 2026.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos caratulados: **" <PER_1> c/ <PER_2> y <PER_3> s/ Prepara vía ejecutiva" Expte. N° 234/2026** venidos del Juzgado de Ejecución N° 3 (Expte N° 158/2026), por haber interpuesto el actor recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra la resolución de fecha 20/03/26.

I La resolución recurrida en su parte pertinente dice: "En relación a las facturas por servicios de energía eléctrica (SCPL) y gas (Camuzzi Gas del Sur) cuya ejecución se pretende, no habiéndose acompañado constancias que acrediten su efectivo pago por parte del actor, corresponde rechazar su inclusión en la presente acción. Hágase saber que, en su caso, y ante la eventual configuración de un supuesto de acción de repetición, deberá ocurrirse por la vía que corresponda".

El recurrente se agravia porque se asimila el reclamo con una acción de repetición en la que es relevante acreditar el pago de las facturas, cuando en realidad, se trata de sumas adeudas por el locatario que surgen de la letra de la cláusula décimo tercera del contrato de locación. Dice que la deuda reclamada no nace del pago efectuado por el actor, sino del incumplimiento contractual del demandado.

En segundo lugar entiende que la preparación de la vía ejecutiva no exige en esta instancia un examen de fondo con criterio restrictivo. Identificados las facturas de servicios a cargo del locatario, existe base suficiente para su consideración preliminar, quedando a salvo la discusión ulterior sobre su exigibilidad y alcance. Agrega que para el caso de considerar indispensable el pago previo, lo procedente no era el rechazo sino la intimación a acompañar las copias faltantes.

Rechazada la revocatoria, es concedida la apelación interpuesta en subsidio.

II El actor promovió demanda de ejecución por cobro de alquileres adeudados, contra los accionados principal pagador y garante por la suma de $3.085.791,06, integrado

Documento anonimizado por AymurAI

por deudas del canon locativo, servicios de SCPL y CAMUZZI GAS DEL SUR, intereses y multa acordada por las partes en el instrumento contractual con firma certificada ante notario público que adjunta.

Adjunta copia contrato de locación con firma certificada por escribano público, CD y facturas de servicios de SCPL y CAMUZZI.

III El Código procesal establece la posibilidad de preparar la vía ejecutiva, en la ejecución de alquileres a fin de que el demandado manifieste si es locatario, y en caso afirmativo, exhiba el último recibo (art. 530 inc 2°). "Con ello se forma el título ejecutivo, porque acompañando el contrato de locación y practicando la liquidación que se denuncia como deuda vencida, y, por lo tanto, exigible el reconociendo del deudor integra y asigna autonomía al título" (Highton Elena-Areán, Beatriz "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación" Tomo 9 Ed Hammurabi, pág 525 y ss).

El recurrente pretende la ejecución de créditos impagos surgidos del contrato de locación, precio y facturas de servicios.

La resolución recurrida, rechaza la inclusión de las facturas por servicios de energía eléctrica y gas por no haberse acompañado constancias que acrediten el efectivo pago por parte del actor.

Al tiempo de resolver la revocatoria el magistrado considera que carece de legitimación para su cobro, ante la falta de pago, siendo una deuda exigible en favor de las respectivas prestatarias.

> Destacada doctrina considera que "dentro del total de la deuda al que alude esta norma deberán contemplarse los importes correspondientes a los servicios, en su caso, expensas, si el inmueble estuviera sujeto al régimen de propiedad horizontal, tasa y demás contribuciones, siempre que ello, haya sido expresamente acordado en el contrato de locación. (...) El beneficio que otorga este procedimiento al locador para proceder ejecutivamente no se limita a un aparte exclusiva del precio, pues, cabe extenderlo a todos los rubros (servicio de luz, gas, impuestos municipales, servicio

Documento anonimizado por AymurAI

telefónico y expensas), que en su totalidad conforman el alquiler pactado" (op.cit. Higton, pág 528 y 530).

El art. 1208 del CCCN dispone que la prestación dineraria a cargo del locatario se integra por el precio y toda prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario. Prescribiendo que para su cobro procede la vía ejecutiva.

"La falta de pago, tanto del alquiler propiamente dicho, cuanto de las otras prestaciones, habilita la vía ejecutiva (con independencia de que el locador hubiera abonado o no, por ej., las expensas)", constituye una deuda integrada por varias prestaciones y no podría considerarse el pago íntegro si solo refiere al monto del alquiler (conf. Lorenzetti, Ricardo Luis "Código Civil y Comercial de la Nación" Tomo VI, Ed Rubinzal Culzoni, pág 624 y ss, y en igual sentido Rivera Julio Cesar- Median Graciela "Código Civil y Comercial de la Nación", tomo IV Ed La Ley, pág 484 y ss).

En el caso, las partes expresamente convinieron en la cláusula 13, como prestaciones dinerarias a cargo del locatario los servicios de luz y gas, entre otros.

Corresponde entonces, conforme todo lo expuesto, incluir en la preparación ordenada las prestaciones periódicas a cargo del locatario, y luego de lo cual, deberá, en su caso, establecerse los alcances de la ejecución que correspondan.

Por tal motivo, se hace lugar al recurso de apelación interpuesto por el actor, revocando parcialmente la resolución recurrida en lo que fue materia de agravio, y disponer la inclusión en el trámite a la preparación de la vía ejecutiva de las prestaciones periódicas por servicios de luz y gas, conforme los alcances del art. 530 inc 2 del CPCCh.

IV. Las costas de esta instancia, se imponen por su orden. (arts 69 CPr).

Los honorarios profesionales se regulan teniendo en cuenta la naturaleza del proceso, etapa cumplida, labor desarrollada y éxito obtenido y demás pautas orientadoras de la ley de aranceles para abogados (arts. 5 a 7, 13 y ss Ley XIII N°4 y N° 15).

Documento anonimizado por AymurAI

Por ello, la **Sala 2** de la Cámara de Apelaciones de la Circunscripción de Comodoro Rivadavia **RESUELVE:**

1 Hacer lugar al recurso de apelación interpuesto en subsidio por el actor y revocar el quinto párrafo de la providencia de fecha 20de marzo de 2026.

2 Disponer la inclusión en el trámite de la preparación de la vía ejecutiva de la deuda reclamada por las prestaciones periódicas de los servicios de luz y gas, conforme los alcances del art. 530 inc 2 del CPCCh.

3 Imponer las costas de esta instancia por su orden.

4 Regular los honorarios de los Dres. <PER_4> y <PER_5>, conjuntamente, en la suma equivalente a dos (2) jus, más IVA en caso de corresponder.

5 Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase.

REGISTRADA BAJO EL N° 429 DEL AÑO 2026

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS

Documento anonimizado por AymurAI