

## **Laufer, Marcelo Pablo vs. Kangren Huang s. Cobro de pesos - Proceso abreviado**

CCCL, Goya, Corrientes; 08/07/2022; Rubinzal Online; RC J 4277/22

### **Sumarios de la sentencia**

**Locación de cosas - Interrupción - Contrato de locación comercial -  
Demanda por cobro de alquileres adeudados - Excepción de prescripción  
liberatoria - Interrupción de la prescripción**

Se rechaza el recurso de apelación formulado por el demandado contra la sentencia de grado que hizo lugar a la demanda por cobro de pesos promovida por el actor, toda vez que no resultaba prescriptible la acción de cobro de alquileres si su existencia misma se encontraba discutida judicialmente. Es que no podía el reclamante ejercer su acción de cobro de alquileres adeudados si su existencia y, por ende, su exigibilidad dependía de la decisión a recaer en otro proceso que involucraba a las partes. Obsérvese que si la demanda del aquí accionado hubiera obtenido sentencia favorable, declarándose la nulidad de la cláusula de fijación del monto de alquileres y forma de pago, y la requerida devolución del dinero abonado por esos conceptos, la acción de cobro de pesos ni siquiera hubiera nacido. Como bien lo dijo la CSJN: "el plazo de la prescripción liberatoria comienza a computarse a partir del momento en que la pretensión jurídicamente demandable puede ser ejercida, es decir, coincide necesariamente con el momento del nacimiento de la acción". Era fácil concluir entonces, que la acción de cobro de pesos en concepto de alquileres impagos, quedó expedita recién después de haber adquirido firmeza la sentencia dictada por el STJ de Corrientes, declarando inadmisibles los recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de la ley, interpuestos por el aquí demandado con el objeto de revertir las decisiones de grado yalzada, que rechazaran su pretensión de nulidad de cláusula contractual y reintegro de alquileres abonados por adelantado (y que fuera reconvenida por desalojo, operando como causal de interrupción de la prescripción).

---

## Texto completo de la sentencia

En la ciudad de Goya, Provincia de Corrientes, a los 08 días del mes de julio del año dos mil veintidós, estando reunidos en la Sala de Acuerdos de la Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Laboral de Goya, el Sr. Presidente Dr. Jorge Alejandro Muniagurria, y las Sras. Vocales Dra. Liana C. Aguirre y Dra. Gertrudis Liliana Márquez, asistidos por la Secretaria Autorizante Dra. Carina R. Zazzerón, tomaron en consideración la causa caratulada: "LAUFER MARCELO PABLO C/ KANGREN HUANG S/ COBRO DE PESOS - PROCESO ABREVIADO", EXPTE. N° GXP 41683/21, venida en apelación. Practicado el sorteo de ley, resultó el siguiente: Dra. Liana Aguirre - Dra. Gertrudis Liliana Márquez. RELACION DE LA CAUSA: la Dra. Aguirre dijo: Como la practicada por el a quo se ajusta a las constancias de autos a ella me remito para evitar repeticiones. La Dra. Gertrudis Liliana Márquez, manifiesta conformidad con la presente relación. Seguidamente el Tribunal plantea las siguientes

### CUESTIONES

PRIMERA: ¿Es nula la sentencia recurrida?

SEGUNDA: Caso contrario, ¿debe ser confirmada, revocada o modificada?

A LA PRIMERA CUESTION LA DRA. AGUIRRE DIJO: Que no se observan en la sentencia vicios de procedimiento ni defectos de forma que obliguen al Tribunal a un pronunciamiento de oficio por lo que no corresponde considerar la cuestión. Así votó.

A LA PRIMERA CUESTION LA DRA. GERTRUDIS LILIANA MÁRQUEZ DIJO: Que se adhiere al voto de la colega preopinante. Así votó.

A LA SEGUNDA CUESTION LA DRA. AGUIRRE DIJO: I. Vienen estos autos a conocimiento del tribunal a efectos del tratamiento del recurso de apelación interpuesto vía fórum, el 04/05/2022, por el Dr. DIEGO OSVALDO DEPIAGGIO, en representación del demandado HUANG KANGREN, contra la Sentencia dictada en la AUDIENCIA FINAL, celebrada el 21 de abril de 2022, en el despacho del Juez a cargo, Dr. Gabriel Saade. Traslado por auto N° 3687 del 5/5/22, y respondido por el Dr. Daniel Sanabria, por el actor, Marcelo Pablo Laufer, mediante escrito ingresado vía fórum del 19/5/22, es concedido por res. N° 4111 del 24/5/22, con efecto suspensivo y trámite inmediato, conforme art. 385 del CPCC., elevándose la causa. Recibida, así se la tuvo por auto N° 414 de fa. 71, que en los términos del art. 395 CPCC, integró el tribunal, determinó el orden de estudio y votación y llamó autos para sentencia.

II. La Sentencia oral impugnada, fue dictada al finalizar la audiencia final llevada a cabo el 21/04/22, y en lo que aquí interesa, decidió RECHAZAR EN TODAS SUS PARTES LA EXCEPCION DE PRESCRIPCION LIBERATORIA deducida

---

por el demandado, Sr. HUANG KANGREN, DNI N°94.041.740, con costas a su cargo; para luego, HACER LUGAR a la demanda de cobro de pesos promovida por el Sr. MARCELO PABLO LAUFER, condenando al primero a abonarle la suma de \$ 288.500, con intereses de la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para operación de descuento de documentos comerciales, desde que cada suma era debida (05/03/2014, 05/04/2014, 05/05/2014 y 05/06/2014) hasta su efectivo pago. Mandó a la actora a practicar planilla de costos del juicio y le impuso las costas a la demandada.

III. Contra ella se alza HUANG KANGREN, y formula como agravios: 1) el error incurrido por el Juez de grado al omitir considerar con relación al inicio de la Suspensión de la Prescripción, el envío de Laufer al actor, de las Cartas Documentos de fecha 15/10/2014 y 13/11/20214. Dichos extremos demostraban -sostiene- que a la fecha de promoción del proceso: 28/06/2021, estaba cumplido el plazo de prescripción quinquenal previsto en el Código Civil, si se computaba, incluso, el año de suspensión activado por las CD., y que se extendió hasta el día 14/11/2015, finalizando los cinco años el 14/11/2020; 2) el carácter del Fallo: dogmático, con fundamentación aparente, en razón de haberse sostenido exclusivamente sobre lo enunciado por Laufer, en su planteo. Finalmente, y previo expresar que luego de la reforma, la suspensión del plazo de prescripción no cambió conceptualmente, pues los textos del viejo art. 3983 CC, y del actual 2539 CCCN., portan similar contenido, pidió se haga lugar a la Excepción de prescripción liberatoria y se rechace la demanda de cobro de pesos, con imposición de costas al actor, en caso de oposición. IV. Los antecedentes de la causa, sintetizados, exhiben lo siguiente:

MARCELO PABLO LAUFER, promovió demanda de cobro de pesos contra HUANG KANGREN por la suma de Pesos doscientos ochenta y ocho mil quinientos (\$288.500), con más sus intereses desde la mora hasta su efectivo pago, en concepto de alquileres adeudados, en función del contrato de alquiler de un local comercial, celebrado entre ambos el 16/10/2013, con una duración de 108 meses, por la suma total de \$ 662.500, a pagarse en 7 cuotas de \$ 82.800 y 1 de \$ 82.900, de las que el accionado sólo abonó las cuatro primeras y parte de la quinta, quedando el saldo reclamado. Refirió como antecedente del caso, la causa: "KANGREN HUANG C/ PABLO MARCELO LAUFER S/ ACCION DE NULIDAD DE CLAUSULA CONTRACTUAL Y REINTEGRO DE ALQUILERES ABONADOS POR ADELANTADO", Expte. N° GXP 23107/14, en cuyo marco se discutió y obtuvo sentencia de desalojo por falta de pago (base de este juicio), hoy firme y consentida. KANGREN HUANG, al contestar el emplazamiento, negó todos los hechos salvo los expresamente reconocidos; planteó excepción de prescripción liberatoria fundado en que habiéndose

---

registrado el incumplimiento de los pagos en las fechas 05/03/2014, 05/04/2014, 05/05/2014 y 05/06/2014, intimados mediante CD del octubre y noviembre de 2014, a la fecha del inicio de este juicio: 30/06/2021, había transcurrido el plazo quinquenal fijado por la ley de fondo para liberar al deudor. Indicó que aún de considerarse aplicable la suspensión anual prevista por el art. 3986 2do.párrado CC, igualmente el término se encontraba vencido el 14/11/2020. Solicitó, por tanto, el rechazo de la demanda, con costas. El actor, al responder el planteo defensivo, explicó que recién con el fallo STJ Ctes. N° 60 del 5/7/19, notificado el 12/7/19, y que confirmaba las sentencia de grado yalzada desestimatorias del planteo del aquí accionado (nulidad de cláusula contractual y reintegro de alquileres abonados por adelantado), estuvo habilitado para efectuar el presente reclamo, por lo que a la fecha de inicio (28/06/21), la acción no estaba prescripta. Refutó así la excepción y pidió su desestimación. El Juez de instancia, Dr. Saade, luego de circunscribir la cuestión debatida RESOLVIÓ RECHAZAR LA EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN LIBERATORIA opuesta por el demandado, entendiendo que el acto procesal de reconvención de desalojo por falta de pago realizado por el Sr. Laufer en la causa GXPN° 23107, implicó un acto interruptivo de la prescripción para el reclamo de alquileres adeudados, ya que aun cuando en ella se pretendió el rechazo de invalidez de una de las cláusulas contractuales, en el escrito postulatorio de contestación, Laufer mencionó expresamente el incumplimiento contractual y la falta de pago de alquileres pactados por la suma de \$288.500, suma esta reclamada en el marco de este proceso de cobro de pesos, como alquileres adeudados.

En consecuencia HIZO LUGAR en todas sus partes a la demanda, y condenó al SR. HUANG KANGREN, a abonar al demandante dicho importe, con más intereses de la tasa activa del Banco Nación Argentina para operaciones de descuento de documentos comerciales, desde su exigibilidad (05/03/2014, 05/04/2014, 05/05/2014 y 05/06/2014), y hasta su efectivo pago.

Finalmente, impuso las costas al demandado vencido.

V. El contrato de alquiler. La demanda. El plazo de prescripción.

Previo a ingresar al análisis puntual de cada una de las quejas se impone despejar los alcances del debate llamado a revisar, y que a partir de la firmeza con que arribaran ciertos extremos, emerge acotado. Es que no cabe duda de haber quedados consentidos por las partes y consolidados en la decisión del Juez de grado, los siguientes hechos: 1) Las partes estuvieron vinculadas por un contrato de alquiler de local comercial, celebrado el 16/10/2013, con una duración de 108 meses, por la suma total de \$ 662.500, a pagarse en 7 cuotas de \$82.800 y 1 de \$82.900, de las que el accionado sólo abonó las cuatro primeras y parte de la quinta, quedando el saldo reclamado, correspondiente a

---

los cánones a vencer en las fechas 05/03/2014, 05/04/2014, 05/05/2014 y 05/06/2014, y por un total de \$ 288.500; 2) el actor intimó el pago de la deuda mediante CD del 15/10/2014 y 13/11/14, y ante la persistencia en el incumplimiento, rescindió el contrato el 04/12/2014; 3) Kangren, inició demanda contra Laufer, por nulidad de cláusula contractual y reintegro de alquileres abonados por adelantado, que tramitó como "KANGREN HUANG C/ PABLO MARCELO LAUFER S/ ACCION DE NULIDAD DE CLAUSULA CONTRACTUAL Y REINTEGRO DE ALQUILERES ABONADOS POR ADELANTADO", Expte. N° GXP 23107/14, y en cuyo marco el aquí actor reconvino por desalojo, fundado en las causales de falta de pago e incumplimiento contractual, y venció en todas las instancias, culminando el proceso con la Sentencia N° 60 del 5/7/2019, dictada por el Superior Tribunal de Justicia local (ver copias de las Sentencias N° 16, N° 59 y N° 60, agregadas a fs. 12/36); 4) el 13/09/2019 el actor remitió CD N° 31296308 al demandado (fs. 11), intimándolo al pago de la deuda por alquileres impagos, y ante la falta de pago, inició este proceso el 30/06/2021 (ver cargo fs. 39).

Todos estos extremos emergen nítidos de las constancias de autos. Sentado ello, sólo resta establecer si la acción se encontraba prescripta (o no) al momento de ser ejercida. La prescripción liberatoria (o extintiva), sabemos, es un medio legal de extinción de derechos cuando éstos no son ejercitados en tiempo propio. El tiempo propio, lógicamente, está determinado en la ley, y en el caso, conforme el escrito de conteste (fs. 48/51), podría presentar dos variantes: la prevista por el art. 2560 del CCCN (cinco años), o la regulada por el art. 2562 inc. c) del CCCN (dos años). Ese fue el planteo defensivo propuesto por el accionado, cuando postuló las siguientes hipótesis:

1) El accionante se encontraba habilitado para reclamar los montos adeudados en concepto de alquileres, desde el momento de su vencimiento (05/03/2014, 05/04/2014, 05/05/2014 y 05/06/2014), pero que a partir de las intimaciones cursadas mediante las CD del 15/10/2014 y 13/11/2014, recibida la última el 14/11/2014, el plazo de prescripción quedó suspendido por un año conforme el art. 3986 2do párrafo del CC derogado, por lo que el término quinquenal -sostiene- se habría cumplido el 14/11/2020. 2) La acción por reclamo de cobro de arriendos antes incluida en el art. 4027 inc. 3 CC, y ahora en el art. 2562 inc. c) CCCN, prescribe a los dos años a contabilizarse desde la entrada en vigencia del nuevo Código de fondo, esto es, el 01/08/2015, por lo que el plazo bienal -invoca- se habría cumplido el 01/08/2017. Alegó, asimismo, la regla general del art. 2537 CCCN, sobre la modificación de los plazos por ley posterior.

Ambos asertos, lo adelanto, son inatendibles. Explico. Según reseñé al inicio de este capítulo, vino firme y consentido, que Kangren Huang, en los autos N° GXP

---

23107/14, ejerció ACCION DE NULIDAD DE CLAUSULA CONTRACTUAL Y REINTEGRO DE ALQUILERES ABONADOS POR ADELANTADO; todo con la finalidad de quitarle operatividad a la cláusula Tercera del Contrato de locación celebrado con Laufer, y mediante el cual habían pactado el pago de alquileres del total del período arrendado (108 meses), en ocho (8) cuotas mensuales y consecutivas de \$ 82.000, por considerarla vulneratoria de la Ley 23091. Al mismo tiempo, y previo efectuar una serie de cálculos y planillas, indicó llevar pagado de más, la suma de \$ 294.258, cuya restitución reclamó junto con intereses y costas (ver relato de las sentencias de fs. 12/36). Es decir, Huang pretendió no sólo dejar de pagar los cánones pactados sino, además, el reintegro de los abonados por encima de los valores que consideraba correctos. Llegados a este punto, cabe el siguiente interrogante: ¿era prescriptible la acción de cobro de pesos (alquileres) si su existencia misma se encontraba discutida judicialmente?

Recordaré primero, que de los elementos que componen la prescripción liberatoria -transcurso del plazo fijado por la ley e inacción del acreedor (o titular del derecho)- deviene la trascendencia que tiene establecer con precisión el momento en el que comienza el curso del referido tiempo. El derogado Código Civil tenía como norma de carácter general el art. 3956, hoy reformulada por el art. 2554 CCCN: "Regla general. El transcurso del plazo de prescripción comienza el día en que la prestación es exigible". Derivación de ello es, claro está, que sólo desde el momento en que se torna factible el ejercicio de la acción puede empezar el curso de la prescripción. Este criterio resulta abonado por la confluencia de otras circunstancias, a saber: la existencia de una condición suspensiva, o de un término suspensivo -por ejemplo-, en tanto el acreedor no puede accionar para exigir el cumplimiento. Consecuentemente, debe concluirse que la prescripción no comienza su curso sino cuando la acción está expedita, esto es cuando ocurre el hecho jurídico que habilita la acción, no el hecho jurídico fuente de la obligación. Como enseña Galli, "el principio básico, es el de que la prescripción nace con el nacimiento de la acción. Ninguna acción puede prescribirse antes de existir porque no ha podido ejercerse" (Salvat Raymundo J. y Galli, E., Tratado de Derecho Civil argentino, Obligaciones en general, t. III, citado por Bueres y Mayo, en ASPECTOS GENERALES DE LA PRESCRIPCIÓN LIBERATORIA, en Rev. Dcho. Privado y Comunit., N°22, PRESCRIPCIÓN LIBERATORIA, Rubinzal Culzoni, Santa fe, 2000, págs.. 335 y siguientes).

Siguiendo esta línea de razonamiento, y aun cuando el incumplimiento de Huang en el pago de alquileres ya se había registrado cuando Laufer lo intimó en el año 2014, lo cierto es que la demanda N° GXP 21307, a más de conflictuar su

---

existencia misma, fue reconvenida por desalojo y operó como causal de **INTERRUPCIÓN DE LA PRESCRIPCIÓN**, extinguiendo su curso antes de término, conforme lo prevé el art. 2544 CCCN, al punto de aniquilar el lapso corrido antes del acto interruptivo, que volvió a contarse después de haber recaído sentencia definitiva dictada por el Máximo Tribunal de la provincia. Así lo prevén los arts. 2546 y 2547, referidos a la interrupción por petición judicial (sea por el acreedor o por el deudor), y cuyos efectos "permanecen hasta que deviene firme la resolución que pone fin a la cuestión, con autoridad de cosa juzgada formal".

En tales términos, la respuesta a la pregunta formulada más arriba, emerge nítida: NO. Es que no podía Laufer ejercer su acción de cobro de alquileres adeudados si su existencia y, por ende, su exigibilidad dependía de la decisión a recaer en el proceso referenciado. Obsérvese que si la demanda de Huang hubiera obtenido sentencia favorable, declarándose la nulidad de la cláusula de fijación del monto de alquileres y forma de pago, y la requerida devolución del dinero abonado por esos conceptos, la acción de cobro de pesos ni siquiera hubiera nacido. Como bien lo dijo la Corte Suprema de Justicia de la Nación: "el plazo de la prescripción liberatoria comienza a computarse a partir del momento en que la pretensión jurídicamente demandable puede ser ejercida, es decir, coincide necesariamente con el momento del nacimiento de la acción" (Fallos: 318:879; 195:26).

Era fácil concluir entonces, que la acción de cobro de pesos en concepto de alquileres impagos, quedó expedita recién después de haber adquirido firmeza la sentencia N° 60 dictada por el Superior Tribunal de Justicia, el 5/7/2019, declarando inadmisibles los recursos extraordinarios de nulidad e inaplicabilidad de la ley, interpuestos por el aquí demandado con el objeto de revertir las decisiones de grado yalzada, que rechazaran su pretensión de **NULIDAD DE CLAUSULA CONTRACTUAL** y **REINTEGRO DE ALQUILERES ABONADOS POR ADELANTADO**.

Luego, no estando cuestionado en autos que dicho fallo fue notificado al actor el 12/07/2019, la promoción de este proceso el 30/6/21 (cargo fs. 39), exhibe haber sido en tiempo en tanto conforme el art. 2562 CCCN: "Prescriben a los dos años:... c) el reclamo de todo lo que se devenga por años o plazos periódicos más cortos, excepto que se trate del reintegro de un capital en cuotas;...".

Como explica la doctrina, la norma incluye la hipótesis del art. 1208 referida al pago del canon locativo convenido. (Lorenzetti, Ricardo; CCCNac. Comentado y concordado, T. XI, Rubinzal Culzoni, Santa fe, 2015, pág. 362).

No hay mucho más para agregar sobre el asunto bajo análisis. Los agravios, así y conforme se anticipara, no serán receptados. VI. Antes de cerrar, y para dar

---

respuesta a la imputación de dogmática que efectuara el recurrente, respecto del fallo atacado, sólo diré que basta repasar el contenido de la pretensión desplegada en la causa GXP 23107/14, con los recursos sostenidos ante este Tribunal, y reeditados ante la Corte provincial, para concluir en el mismo sentido que el Dr. Saade.

Porque venir transcribiendo lo considerado por los diferentes magistrados que decidiéramos en aquella, cuando referimos que Huang había dejado de pagar los alquileres, para así justificar su argumento de que la acción de cobro se encontraba expedita y no fue ejercida en tiempo, importó desentenderse abiertamente de la propia conducta desarrollada no una sino tres veces, impugnando la validez de la cláusula que lo obligaba a pagar. Esa su conducta, conllevó una toma de posición jurídicamente trascendente, relevante y eficaz, que lo inhabilitó para oponer la prescripción liberatoria intentada. Nuestra Corte Suprema ha resuelto en forma reiterada que nadie puede contrariar sus propios actos, ejerciendo una conducta incompatible con otra anterior, ya que lo contrario importaría restar trascendencia a conductas que son relevantes, deliberadas y plenamente eficaces (Fallos: 316: 3199:323: 3035: 3765 sus citas y otros). Hemos dicho y volvemos a reafirmarlo ahora, que "... nadie puede ponerse en contradicción con sus propios actos exhibiendo una conducta procesal incompatible con una anterior conducta deliberada, jurídicamente relevante y plenamente eficaz ". (Expte. N°12.709, T.46, F.65, N°41, año 2002). "Por otro lado la conducta desplegada es evidentemente contradictoria y es sabido que cada uno queda vinculado a su conducta; se exige coherencia en el accionar; doctrina respetada por esta Cámara." (Conf. "VILAS HORACIO JOAQUIN C/ JOSE RICARDO LAGO Y OTRA S/EJECUTIVO", Expte. N° 13.879/04, T.48, F.538, N°371, "INCIDENTE DE ACCION REVOCATORIA POR DONACIÓN RESPECTO DEL INMUEBLE EMBARGADO EN: BAN-CO DE GALICIA Y BS.AS. S.A. C/ CUADRADO MIRTA Y OTROS S/ EJECUTIVO", Expte. N° 14.294/06, Res. N°140 del 11/06/2006, "PIRIZ, DIONICIA LUCÍA Y OTROS C/ BERNARDO ORESTE VILLAN S/COBRO DE PESOS" EXPTE. N° 37.596, Res. N° 28, del 20/06/2008, "INCIDENTE DE NULIDAD EN AUTOS: LOTERO DOMINGO C/ OSCAR NORBERTO RAMÓN HEYDA S/ PROCESO EJECUTIVO", EXPTE. N° I01 1794/01, del 10/2016, entre otros). Esta queja, sobra decirlo, tampoco tendrá acogida. VII. En definitiva, y si este voto resultara compartido, propongo rechazar el recurso de apelación formulado por el demandado HUANG KANGREN, contra la Sentencia dictada en la AUDIENCIA FINAL, celebrada el 21 de abril de 2022, en el despacho del Juez a cargo, Dr. Gabriel Saade, la que se confirma en todas sus partes; con costas al recurrente vencido. Así Votó.

---

A LA MISMA CUESTIÓN LA DRA. MARQUEZ DIJO: Que se adhiere al voto de la colega preopinante. Así Votó. Con lo que se da por terminado el acto, firmado por ante mí, Secretaria, que certifico.

SENTENCIA Y VISTOS: Los fundamentos del Acuerdo que antecede

SE RESUELVE:

1º) RECHAZAR el recurso de apelación formulado por el demandado HUANG KANGREN, contra la Sentencia dictada en la AUDIENCIA FINAL, celebrada el 21 de abril de 2022, en el despacho del Juez a cargo, Dr. Gabriel Saade, la que se confirma en todas sus partes

2º) Con costas al recurrente vencido.

3º) Reservar la regulación de honorarios para cuando los profesionales lo soliciten previo cumplimiento del art. 9 de la Ley 5822. Regístrese. Notifíquese.

DRA. GERTRUDIS L. MARQUEZ - DRA. LIANA C. AGUIRRE.