

Expediente: 1656/24

Carátula: VILLAFANE MAURICIO LISARDO C/ ELIAS EDITH Y ELIAS SEGUNDO S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1

Tipo Actuación: SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA

Fecha Depósito: 12/04/2025 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

27202853531 - VILLAFANE, LISARDO MAURICIO-ACTOR

90000000000 - ELIAS, EDITH-DEMANDADO

90000000000 - ELIAS, SEGUNDO-CO DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 1656/24



H106018426767

JUICIO: VILLAFANE MAURICIO LISARDO c/ ELIAS EDITH Y ELIAS SEGUNDO s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES.- EXPTE. N° 1656/24.-

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IX

San Miguel de Tucumán, 11 de abril de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en los autos caratulados: “ **VILLAFANE MAURICIO LISARDO c/ ELIAS EDITH Y ELIAS SEGUNDO s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**” y,

CONSIDERANDO:

El Dr. José María Ferreyra Paz, mediante presentación subida al SAE el 07-05-24, en carácter de apoderado del actor, promueve juicio en contra de **EDITH ELIAS, DNI N° 28.338.580** y **SEGUNDO ELIAS, DNI N° 11.841.097**, por el cobro de la suma de \$1.724.698,90, monto que incluye alquileres adeudados y multa conforme cláusula décimo séptima del Contrato de Locación suscripto por las partes en su oportunidad.

Que el 22-10-24 se apersona la Dra. Evangelina Rossana Gálvez, acreditando el carácter de apoderada del accionante y revocando el poder al anterior representante.

En fecha 04-11-24, la letrada apoderada del actor indica que la documentación original en la que se funda la acción se encuentra adjuntada en autos caratulados “Villafane Lisardo Mauricio c/ Elias Edith s/ desalojo. Expte. N° 1164/23”, que tramita por ante la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2, por lo que solicita su remisión.

Agrega que, al no encontrarse trabada la litis, modifica la demanda entablada y expresa que el reclamo asciende a la suma de \$8.709.328,34 comprensivo de \$2.252.262,37 en concepto de alquileres adeudados y \$6.457.065,94 en concepto de intereses compensatorios y punitivos pactados por cláusula octava, inciso F del Contrato de Locación mencionado, que capitaliza llegando así al monto reclamado.

Hacia el final de su presentación hace reserva de reclamar la multa diaria equivalente al 3,3% sobre el valor del alquiler vigente por ocupación fuera de término.

Remitida la documentación original, cumplida con la recaratulación ordenada y lo solicitado el 26-02-25, al no ser necesaria la preparación de la vía ejecutiva (art. 568 del CPCyC) por cuanto el Contrato de Locación cuenta con firmas certificadas, en fecha 20-03-25 se ordenó el pase a resolver.

Así planteada la cuestión, corresponde resolverla.

Previo a toda consideración cabe aclarar que en fecha 01-11-24 entró en vigencia el proceso ejecutivo monitorio, previsto en los arts. 574 y ss del CPCyC, por lo que a la luz de dichos arts. debe analizarse si resulta procedente el dictado de la sentencia monitoria ejecutiva y; para ello debe examinarse si el instrumento base de la acción se encuentra entre los títulos comprendidos en el art. 567 del CPCyC, conforme lo ordena el art. 574 del mismo código de rito.

En autos, el actor reclama el pago de los alquileres de los meses de julio 2021 a septiembre 2024, por la suma de \$2.252.262,37 acreditados con la documental acompañada y el juicio de desalojo caratulado "Villafañe Lisardo Mauricio c/ Elias Edith s/ desalojo. Expte. N° 1164/23", que tramitó por ante la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2.

En relación al monto que reclama como constitutivo del capital en concepto de intereses compensatorios y punitivos, pactados por cláusula octava, inciso F del Contrato de Locación, debe decirse que, resultando la capitalización de intereses facultad privativa de la Suscripta, no procede su capitalización. En consecuencia, corresponde **ORDENAR** se lleve adelante la presente ejecución por la suma de \$2.252.262,37 (consignada en planilla practicada por la apoderada del actor) en concepto de alquileres adeudados, con más los intereses, gastos y costas.

En relación al interés que devengará el crédito, es preciso decir que lo acordado en cláusula octava, inciso F : "*Queda expresamente pactado entre las partes que los alquileres que no se abonare a su vencimiento devengarán intereses compensatorios, moratorios, punitivos igual a dos veces la Tasa Activa de descuentos de documentos a treinta días, que establezca el Banco de la Nación Argentina.*" resulta justo y equitativo por lo que corresponde receptar el interés pactado, desde que cada suma es debida y hasta su efectivo pago.

En cuanto a las costas, corresponde sean soportadas por la parte demandada vencida, conforme lo dispone el art. 584 del CPCyC.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda incoada por **VILLAFAÑE MAURICIO LISARDO** y en consecuencia dictar sentencia monitoria ordenando llevar adelante la ejecución en contra de **ELIAS EDITH Y ELIAS SEGUNDO** hasta que se haga íntegro pago del capital adeudado por la suma de \$2.252.262,37 con más la suma de \$6.100.400 calculadas por acrecidas.

El monto reclamado devengará desde la mora de cada período y hasta su efectivo pago interés equivalente a dos veces Tasa Activa que cobra el Banco de la Nación Argentina en operaciones de descuento a 30 días.

II.- COSTAS a la parte demandada (art. 584 CPCyC).

III.- RESERVAR regulación de honorarios para su oportunidad.

IV- HÁGASE SABER a la demandada que cuenta con **cinco días** para:

a) Cumplir con la sentencia monitoria abonando la suma de \$8.352.662,37 (capital e intereses), el pago deberá realizarlo en una cuenta judicial que se abrirá a tales efectos, del Banco Macro S.A. y perteneciente al presente expediente. Se indica asimismo que deberá comunicar el depósito efectuado, para lo cual podrá dirigirse a la Oficina de Atención al Ciudadano (Pje. Vélez Sarsfield 450, Planta Baja, de esta ciudad).

b) Oponerse a la ejecución, deduciendo las excepciones legítimas que tuviere, conforme lo dispone el art. 588 del CPCyC, debiendo ofrecer las pruebas de las que intente valerse.

En caso de guardar silencio, esta resolución adquirirá carácter definitivo y proseguirá la ejecución.

V.- REQUIÉRASE a la demandada que dentro de los cinco días de notificada constituya domicilio bajo apercibimiento de quedar automáticamente constituido el domicilio especial en los estrados del Juzgado (art. 587, último párrafo CPCyC).

VI.- COMUNICAR a las partes que lo aquí dispuesto tiene carácter provisorio hasta tanto se encuentre vencido el plazo otorgado a la demandada en el punto IV sin que medie planteo de oposición/nulidad contra la sentencia monitoria, con lo que adquirirá firmeza y se procederá con la ejecución.

VII.- PROCÉDASE, por intermedio de la Oficina de Gestión Asociada de Documentos y Locaciones N°1, a la apertura de una cuenta judicial perteneciente a los autos del rubro, cuyos datos deberán ser notificados conjuntamente.

VIII.- PRACTÍQUESE planilla fiscal por intermedio de la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones n° 1.

HÁGASE SABER

FDO. DRA. A. VALENTINA RUIZ DE LOS LLANOS.- JUEZ

JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES IX° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 11/04/2025

Certificado digital:

CN=RUIZ DE LOS LLANOS Alicia Valentina, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27180203392

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/c8936ac0-1618-11f0-931f-8fd692b8c090>