

Expediente: **1193/25**

Carátula: **ZIMMERMAN SILVIA GRACIELA C/ CHAYA RUEDA NICOLAS Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**

Fecha Depósito: **01/05/2025 - 00:00**

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

20167826939 - ZIMMERMAN, Silvia Graciela-ACTOR

90000000000 - CHAYA RUEDA, Nicolas -DEMANDADO

90000000000 - LACROIX, PATRICIA-DEMANDADO

90000000000 - CHAYA, ALEXIS-DEMANDADO

90000000000 - DI FILIPPO, ANTONELLA-DEMANDADO

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

20167826939 - CARABAJAL, JOSE RODOLFO, -POR DERECHO PROPIO

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 1193/25



H106038456270

**Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IV nominación**

**JUICIO: ZIMMERMAN SILVIA GRACIELA c/ CHAYA RUEDA NICOLAS Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES.- EXPTE N°1193/25.-**

San Miguel de Tucumán, 30 de abril de 2025.

### **AUTOS Y VISTOS**

Para resolver estos autos caratulados "ZIMMERMAN SILVIA GRACIELA c/ CHAYA RUEDA NICOLAS Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES", y;

### **CONSIDERANDO:**

Que la parte actora, **ZIMMERMAN SILVIA GRACIELA**, deduce demanda ejecutiva en contra de **CHAYA RUEDA NICOLAS**, Cuit/Cuil N° 23-

45330592-6, **LACROIX PATRICIA**, Cuit/Cuil N° 27-30117937-0, **CHAYA ALEXIS**, Cuit/Cuil N° 20-33139840-4, y **FILIPPO ANTONELLA**, Cuit/Cuil N° 27-31001752-

9, por la suma de **\$6.654.943,77** por capital reclamado, correspondiente a los meses de alquiler de octubre, noviembre y diciembre de 2024 y enero 2025, Multa por Rescisión Anticipada, Sellado del Contrato (DGR), Sellado de Adenda (DGR), CISI (periodo 1/25), SAT (períodos 8 a 12/24 y 1/25) EDET (períodos 6/24 y 1/25), respecto al inmueble sito en calle España N° 1498, padrón inmobiliario N° 13571, Mat

N-24794. Se trata de una galpón de 257,5 m2, con doble acceso, uno peatonal y otro con persiana manual para acceso vehicular. Posee tres plantas: Planta baja : con baño, oficina vidriada y lavadero. Segunda planta con acceso por escalera, con 2 ambientes. Tercera Planta cuenta con jaula de seguridad para depósito y puerta hacia techo con dos extractores eólicos. Que estando debidamente certificadas las firmas en el contrato de locación ante Escribano Público, se hace innecesaria la preparación de la vía ejecutiva.

Que habiendo entrado en vigencia el 01/11/24 el proceso monitorio, previsto en el Código Procesal Civil y Comercial (Ley 9531), se procederá conforme el Art. 574 y ccdtes.

Por lo que, encontrándose el título base de la presente acción comprendido en el art. 567 CPCC. corresponde llevar adelante la presente ejecución, como así también citar a los demandados para que opongan las excepciones legítimas y presente las pruebas de las que intente valerse de conformidad con los arts. 574, 587 y 588 CPCC o deposite los montos reclamados, bajo apercibimiento de embargo ejecutivo. Corresponde en el mismo acto intimar al accionado a constituir domicilio bajo apercibimiento de lo previsto en el art. 587 CPCC.

En materia de intereses, ya que los mismos fueron pactados, pero resultan excesivos, de conformidad a las facultades acordadas por el Art. 771 del Código Civil y Comercial, considero prudente y equitativo aplicar una tasa de interes activa promedio mensual del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento a treinta días, desde la fecha de la mora de cada período hasta su efectivo pago.

En este mismo acto se cita a los demandados para que en el plazo de cinco días oponga las excepciones legítimas y presente las pruebas de las que intente valerse, de conformidad con los arts. 574, 587 y 588 CPCC o deposite los montos reclamados en la cuenta N° 562209591381365 y C.B.U. N° 2850622350095913813655 abierta a la orden de este Juzgado y como perteneciente a los autos del rubro. Asimismo se requiere a los accionados -que en igual plazo- constituyan domicilio especial, bajo apercibimiento de quedar notificado en estrados del Juzgado. (art. 587 CPCC).

Que debiendo regular honorarios en el presente juicio, se tomará como base regulatoria la suma reclamada, calculada desde la fecha de mora de cada período adeudado según contrato de locación y servicio adeudado hasta la fecha de la presente regulación, reducidos en un 30% conforme lo prescribe el art. 62 de la ley arancelaria. Atento al carácter de apoderado en que actúa el letrado de la parte actora, a los fines de la regulación provisoria se tendrá en cuenta lo normado por los Art. 15,16,19,20,38,44 y 62 de la ley 5.480 y concordantes de la Ley 6.508 y dado que los valores resultantes no cubren el mínimo legal del art. 38 in fine de la ley arancelaria, se regula el monto de una consulta escrita más el 55% de los procuratorios (Art. 14 L.A.).

En cuanto a las costas, corresponde se impongan a la parte vencida, en virtud del principio objetivo de la derrota (artículo 61 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán).

Finalmente, se hace saber a las partes que se tendrá en cuenta lo normado por el Art. 595 in fine CPCCT. Por ello,

Por ello,

## **RESUELVO**

1) **ORDENAR** se lleve adelante la presente ejecución seguida por **ZIMMERMAN SILVIA GRACIELA**, contra de **CHAYA RUEDA NICOLAS**, Cuit/Cuil N° 23- 45330592-6, **LACROIX PATRICIA**, Cuit/Cuil N° 27-30117937-0, **CHAYA ALEXIS**, Cuit/Cuil N° 20-33139840-4, y **FILIPPO ANTONELLA**, Cuit/Cuil N° 27-31001752- 9,

hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado en **\$6.654.943,77** por capital reclamado, correspondiente a los meses de alquiler de octubre, noviembre y diciembre de 2024 y enero 2025, Multa por Rescisión Anticipada, Sellado del Contrato (DGR), Sellado de Adenda (DGR), CISI (periodo 1/25), SAT (períodos 8 a 12/24 y 1/25) EDET (períodos 6/24 y 1/25), respecto al inmueble sito en calle España N° 1498, padrón inmobiliario N° 13571, Mat N-24794. . En materia de intereses se aplicará la tasa de interes activa promedio mensual del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento a treinta días, desde la fecha de la mora de cada período hasta su efectivo pago.

2) **COSTAS** a la demandada vencida, como se consideran

3) **REGULAR HONORARIOS** por la labor profesional cumplida por el letrado CARABAJAL, JOSE RODOLFO (apoderado de la actora) en la suma de **\$775.000 (PESOS SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL)**. Ellos con más los intereses que devengue la tasa activa emitida por el Banco de la Nación Argentina desde la fecha de la presente resolución hasta la fecha de efectivo pago.

4) **NOTIFIQUE AL DEMANDADO** a fin de que pueda oponerse dentro de los cinco (5) días siguientes a la citación mediante la articulación de defensa legítima, debiendo acompañar la prueba de que intente valerse y constituir domicilio digital, bajo apercibimiento de quedar automáticamente constituido el domicilio especial en los estrados del Juzgado y tener por firme la presente resolutive. Asimismo, puede suspender la presente ejecución haciendo efectivo el depósito dispuesto en los puntos que anteceden dentro del quinto (5) día de notificada la presente sentencia (Art. 574, segundo párrafo). A tales efectos, hágase saber los datos de la cuenta judicial N° **562209591381365** y C.B.U. N° **2850622350095913813655** abierta a nombre de la presente causa y como perteneciente a la causa del rubro.

En virtud de los principios de acceso a la justicia, de tutela judicial efectiva y en cumplimiento de normas de rango constitucional, y de tratados internacionales, se hace conocer al demandado que puede optar por la representación de la Defensoría Pública Oficial de la Provincia, debiendo para ello concurrir a sus oficinas ubicadas en calle 9 de julio 451 (torre baja) con la debida anticipación. Asimismo se hace saber que para evacuar cualquier duda acerca de la ubicación de las distintas dependencias del Poder Judicial como del Ministerio de la Defensa se encuentra a su disposición la Mesa de Atención al Ciudadano ubicada en Pje. Velez Sarsfield 450, Planta Baja; Tel: 0381-4248000 / 4248030 (Interno: 367); Celulares: 381-6042282, 381-4024595, 381-5533492, 381-5554378.

5) **PONER EN CONOCIMIENTO** de las partes que se tendrá en cuenta lo normado por el Art. 595 in fine CPCCT.

## **HÁGASE SABER**

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IVa. Nominación

Actuación firmada en fecha 30/04/2025

Certificado digital:  
CN=ANTONIO Ariel Fabian, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254478246

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/baef65c0-2439-11f0-8e88-43a25a6e4732>