

Expediente: **1032/25**

Carátula: **NEHEH S.A. C/ FARIAS LUIS RIGOBERTO S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**

Fecha Depósito: **30/07/2025 - 00:00**

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

20233116352 - NEHEH S.A., -ACTOR

90000000000 - FARIAS, LUIS RIGOBERTO-DEMANDADO

23231174699 - PEREZ CAPOZUCCO, LUIS EDUARDO-POR DERECHO PROPIO

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

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 1032/25



H106018605976

JUICIO: NEHEH S.A. c/ FARIAS LUIS RIGOBERTO s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES. EXPTE. N° 1032/25.

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, de julio de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en los autos de la carátula, y:

CONSIDERANDO:

I.- Que en fecha 18/03/2025 se apersona el letrado Luís Eduardo Pérez Capozucco, apoderado de la parte actora con el patrocinio del letrado Ramón Iván Sir e interpone demanda ejecutiva monitoria, solicitando se condene al demandado LUIS RIGOBERTO FARIAS al pago de la suma \$8.208.228,78, correspondiente a alquileres impagos, deuda de CISI y deuda de SAT, más sus intereses, gastos y costas hasta su efectivo pago.

Funda su pretensión en el contrato de locación de fecha 03/01/2018 suscripto entre la actora y los Sres. Omar Humberto Farías y Luis Rigoberto Farías respecto del inmueble sito en calle Maipú 470 de esta ciudad, destinado a local comercial con giro de “panificadora y afines”.

En cuanto al monto locativo mensual, la actora manifiesta que en febrero de 2024, ascendía a la suma de \$450.000, circunstancia que —según sostiene— surge de las constancias obrantes en los autos “NEHEH S.A. c/ FARIAS LUIS RIGOBERTO s/ DESALOJO”. En dicho expediente, la firma Neheh S.A. acompañó como respaldo una constancia de pago reconocida por la contraparte, consistente en un recibo emitido a favor del Sr. Luis Rigoberto Farías por la suma de \$900.000 (novecientos mil pesos), en concepto de canon locativo correspondiente a los meses de noviembre y diciembre de 2023 respecto del inmueble ubicado en calle Maipú N° 470 de esta ciudad.

Detalla que el monto reclamado se compone de: 1°) Alquileres impagos correspondientes al período febrero de 2024 a febrero de 2025 incluido (fecha en la que se practicó el desalojo): \$5.850.000. 2°) Deuda de CISI del inmueble locado, no abonada y a cargo del locatario por los períodos de 12/2021 hasta 03/2025 ambos inclusive, que asciende a \$1.136.244,69; 3°) Deuda de SAT del inmueble locado, no abonada y a cargo del locatario por los períodos 03/2018 hasta 01/2025 ambos inclusive, que asciende a \$1.221.984,09. Todo lo cual totaliza la suma de \$8.208.228,78

A tal fin adjunta la siguiente documentación: contrato de locación con firmas certificadas por Escribano Público, 50 boletas de CISI, de las cuales 40 corresponden a la deuda mencionada y copia de deuda emitida por la SAT por la suma de \$1.221.981

II.- Cabe tener presente que en fecha 01/11/2024 entró en vigencia el Proceso Ejecutivo Monitorio, previsto en los artículos 574 y subsiguientes del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán por lo que corresponde analizar la procedencia del dictado de la sentencia pertinente.

A esos efectos se tiene presente que el artículo 1208 del Código Civil y Comercial de la Nación establece expresamente la viabilidad de la vía ejecutiva para el cobro del canon locativo, entendido este como el precio de la locación y todas aquellas prestaciones de pago periódico asumidas por el locatario.

En igual sentido, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 565 y 567 del C.P.C.C.T., la ejecución resulta procedente cuando se reclama el cumplimiento de una obligación exigible de dar sumas de dinero líquidas o fácilmente liquidables, fundadas en alguno de los títulos que traen aparejada ejecución. Entre ellos, se incluyen los instrumentos privados suscritos por el obligado cuya firma se halle certificada por escribano con intervención del firmante y registrada la certificación en el protocolo, así como también aquellos títulos que tuvieren fuerza ejecutiva por ley y no estén sujetos a un procedimiento especial.

Analizando las constancias de autos, se observa que del citado contrato de locación celebrado entre las partes (acompañado al juicio de desalojo) surge que las partes pactaron una duración de tres años —desde el 01/01/2018 hasta el 31/12/2020— (cláusula cuarta), fijaron un canon mensual a cargo del locatario (cláusula quinta), y establecieron expresamente que serían de cargo del locatario los servicios de agua y tributos municipales, tales como SAT y CISI (cláusula octava, apartado D).

Consta que, tal como lo afirma el accionante, vencido el plazo contractual, el locatario continuó ocupando el inmueble de forma ininterrumpida hasta el mes de febrero de 2025, en el cual se efectivizó la desocupación por sentencia de desalojo dictada en los autos “NEHEH S.A. c/ FARIAS LUIS RIGOBERTO s/ DESALOJO”, Expte. N° 360/24, del mismo Juzgado.

A su vez se tiene presente que en el mencionado juicio se tuvo por acreditada la causal de falta de pago invocada en la demanda, en los términos del artículo 1222 del Código Civil y Comercial de la Nación, la cual se configuró a partir del mes de febrero de 2024. Lo cual se corresponde con lo manifestado por la parte actora.

Por otra parte, está acreditado documentalmente la deuda en concepto de CISI y SAT y del contrato surge que el obligado a pagarlas es el locatario.

Asimismo, están cumplidos los presupuestos procesales, por lo que corresponde dictar sentencia monitoria y ordenar que se lleve adelante la ejecución seguida por la parte actora en contra de la demandada por el capital reclamado, con más intereses y costas, en los términos que se tratarán seguidamente.

Antes de eso, cabe tener presente que, debido a que esta sentencia se dicta antes de escuchar a la contraparte, se condiciona su ejecutividad a la actitud que adopte el demandado. En efecto, la parte demandada tiene la posibilidad, dentro del plazo de cinco días de la notificación de esta sentencia, de depositar el importe reclamado más acrecidas o de oponerse a la ejecución. En caso de no hacerlo, la sentencia quedará firme y se procederá a su cumplimiento forzado (art. 587 CPCC). En caso de querer abonar la suma adeudada, lo deberá hacer a través de un depósito bancario en la cuenta judicial que se le informa al final de la cédula en el Banco Macro y a nombre de este expediente.

III.- Con relación a los intereses, atento a que los mismos no han sido pactados en el instrumento base de la presente acción, serán fijados judicialmente. En cuanto a la tasa, la Excelentísima Corte Suprema de Justicia de la Provincia ha dejado a la prudente apreciación de los jueces el mérito de la fijación de la tasa de interés (Cf.: C.S.J.T.: "Olivares Roberto Domingo vs. Michavilla Carlos Arnaldo y O S/ Daños y Perjuicios", Sent. N°947 de fecha 23/09/2014; "Banuera Juan Nolberto y O. vs. Carreño Roberto y O S/ Daños y Perjuicios", Sent. N°965 de fecha 30/09/14). En este caso, para evitar la desvalorización de la moneda y preservar el valor del crédito, estimo prudente y equitativo aplicar el interés de la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina para las operaciones de descuento de documentos a 30 días, desde la mora de cada período hasta su efectivo pago.

IV.- La regulación de honorarios se reserva hasta tanto los letrados Luís Eduardo Pérez Capozucco y Ramón Iván Sir presenten una planilla actualizada utilizando los intereses de referencia para conformar la base regulatoria.

En virtud del resultado del presente pronunciamiento, corresponde que las costas sean soportadas provisoriamente por la parte demandada, conforme lo dispone el art. 584 y concordantes del C.P.C.C.T.

Se hace saber que el capital condenado tiene carácter condicional. Se convertirá en definitivo si el demandado, una vez notificado, no plantea excepciones en el plazo legal.

Finalmente, una vez firme esta sentencia, se ordena que pasen los autos a la Oficina de Gestión Asociada para que por Secretaría se practique planilla fiscal.

Por ello,

RESUELVO:

I) ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución seguida por **NEHEH S.A.** en contra del demandado **LUÍS RIGOBERTO FARÍAS**, hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado de **PESOS: OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTIOCHO CON 78/100 (\$8.208.228,78)**, con más sus intereses, gastos y costas, en concepto de alquileres correspondientes al periodo de los meses de febrero de 2024 a febrero de 2024, deuda de CISI y deuda de SAT, sumas ésta que devengarán desde la mora de cada período y hasta su efectivo pago un interés equivalente al interés de la tasa activa que cobra el B.N.A. para las operaciones de descuento de documentos a 30 días.

II) INTIMAR a la parte demandada a depositar la suma condenada en una cuenta judicial del Banco Macro S.A. (Sucursal Tribunales), a nombre de este juicio dentro del plazo de cinco (5) días, bajo apercibimiento de continuar con la presente ejecución.

III) CITAR a **LUÍS RIGOBERTO FARÍAS** para que, dentro del plazo de **cinco (5) días**, se defienda mediante la deducción de las excepciones legítimas que tuviere, conforme a lo dispuesto en el art.

588 del CPCCT. En caso de silencio o falta de oposición, el juicio continuará su curso y esta sentencia quedará firme.

IV) IMPONER el pago de las costas, gastos y aportes Ley 6.059 a cargo de la parte demandada vencida.

V) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios hasta tanto la parte interesada practique planilla actualizada a éstos efectos.

VI) INFORMAR a las partes que la condena, las costas y los honorarios regulados tienen carácter condicional hasta que venza el plazo de 5 días que tiene el demandado para presentarse y oponer excepciones, o depositar la suma reclamada, sus intereses y los honorarios regulados (art. 587 C.P.C.C.T).

VII) INTIMAR al ejecutado a que dentro del plazo establecido precedentemente, constituya domicilio, bajo apercibimiento de quedar automáticamente constituido el domicilio especial en los estrados del Juzgado, (art. 587 últ. párrafo del C.P.C.C.T).

VIII) ORDENAR la apertura por Secretaría de una cuenta judicial del Banco Macro, la que deberá ser informada al demandado junto con la notificación de la presente sentencia.

IX) DISPONER que, se practique planilla fiscal.

X) COMUNICAR al Sr. **LUIS RIGOBERTO FARIÁS** el contenido de esta sentencia con un lenguaje claro, con el objeto de garantizar que las decisiones judiciales sean comprensibles para todas las personas, promoviendo así la transparencia, el acceso a la justicia y la confianza en el sistema judicial.

En esa dirección se le informa que en este juicio NEHEH S.A. lo demanda en base a una deuda por alquileres impagos. Además por una deuda de SAT y CISI. En el expediente ya se dictó sentencia en su contra PERO de todos modos **Usted tiene:**

1.- Posibilidad de defenderse en el plazo de 5 (CINCO) días: A pesar de que usted fue condenado, tiene la posibilidad de defenderse, de ser oído y de oponerse a la sentencia **mediante el planteo de excepciones** (por ejemplo: de pago, espera, quita, prescripción, falsedad o inhabilidad del título, etc.). Si presenta una oposición válida, este Juzgado evaluará su caso antes de hacer cumplir la sentencia. Por el contrario, si no presenta ninguna objeción dentro de los CINCO días de recibir la notificación, el juicio continuará hasta el cobro de la deuda.

En caso de que usted decida oponerse a la sentencia, necesita hacerlo a través de un abogado. Si no cuenta con recursos económicos para contratar uno, puede ir a las oficinas de las Defensorías Oficiales Civiles ubicadas en la calle 9 de Julio n° 451/455 de San Miguel de Tucumán. Allí encontrará profesionales que analizarán si usted reúne las condiciones para ser representado por un abogado del Estado en este juicio, de manera gratuita. El horario de atención es de lunes a viernes, de 8:00 a 13:00 horas.

El escrito de demanda y la documentación de este juicio pueden ser visualizadas a través del Código QR que le ha llegado junto a la notificación. De todos modos, se le hace saber que este juicio fue iniciado por NEHEH S.A. en su contra, con fundamento en una deuda por alquileres impagos. Además por una deuda de SAT y CISI. En esta sentencia se analizó ese documento y usted fue condenado a pagarle la suma de \$8.208.228,78 suma ésta que devengará desde la mora y hasta su efectivo pago un interés equivalente al interés de la tasa activa que cobra el B.N.A.

El proceso continuará hasta que NEHEH S.A. reciba la totalidad del dinero adeudado, a menos que usted decida oponerse a la sentencia en el plazo de cinco días mediante un escrito presentado por un abogado, y siempre y cuando el juez le dé la razón y deje sin efecto la sentencia.

Para continuar recibiendo notificaciones de este juicio y conocer así el avance de la causa, deberá establecer un domicilio digital donde se le efectuarán todas las comunicaciones. Si no lo hace, las siguientes notificaciones se harán en los estrados digitales del Juzgado, que podrán ser consultadas en la página web: "portaldelsae.justucuman.gov.ar/estrado-judicial/fuero/documentos".

2.- Plazo para pagar: usted puede pagar en el plazo de 5 (cinco) días hábiles, contados a partir del momento en que reciba esta notificación. Para eso debe depositar el dinero en una cuenta judicial del Banco Macro S.A., Sucursal Tribunales (9 de Julio 477) a nombre de la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1 y correspondiente a este juicio. Si no realiza el pago dentro de ese plazo, ni opone excepciones, el proceso seguirá adelante hasta el cobro total del dinero por parte de NEHEH S.A. .

3.- Honorarios del abogado: si no se opone a esta sentencia en un plazo de cinco días, usted también debe pagar los honorarios del abogado que representó a NEHEH S.A: los letrados Luís Eduardo Pérez Capozucco, apoderado de la parte actora y Ramón Iván Sir, patrocinante de este último.

4.- Costos del juicio: Además de los honorarios a los que se hizo referencia en el otro párrafo, usted debe pagar los costos del juicio (tasa de justicia, aportes de los abogados a la Caja de Abogados, gastos para realizar las notificaciones, etc.).

5.- Por cualquier consulta puede ir a la Oficina de Atención al Ciudadano (Pje. Velez Sarsfield 450, Planta Baja, de esta ciudad) o llamar a la Mesa Virtual de Atención al Ciudadano: 381-604-2282 / 381-402-4595 / 381-555-4378.

HÁGASE SABER

MARÍA DEL ROSARIO ARIAS GÓMEZ

- JUEZA -

Actuación firmada en fecha 29/07/2025

Certificado digital:
CN=ARIAS GÓMEZ María Del Rosario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27239533308

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/f26fe210-6c6e-11f0-a10f-4b48130f5a19>