

Expediente: 4743/24

Carátula: **ARAUJO LUZ MARIA C/ ADAN NICOLAS DANIEL Y OTROS S/ COBRO DE ALQUILERES / ARRIENDO (ORDINARIO)**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**

Fecha Depósito: **04/02/2026 - 00:00**

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

90000000000 - *ADAN, NICOLAS DANIEL-DEMANDADO*

90000000000 - *GUILLEN, Francisco Alberto-DEMANDADO*

20315889775 - *ARAUJO, LUZ MARIA-ACTOR*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 4743/24



H106018917855

JUICIO: ARAUJO LUZ MARIA c/ ADAN NICOLAS DANIEL Y OTROS s/ COBRO DE ALQUILERES / ARRIENDO (ORDINARIO).- EXPTE. N° 4743/24.-

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IX

San Miguel de Tucumán, 03 de febrero de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en los autos caratulados: “ **ARAUJO LUZ MARIA c/ ADAN NICOLAS DANIEL Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES/ ARRIENDO (ORDINARIO)**” y,

CONSIDERANDO:

I.- *Demanda*

Que la actora, por intermedio de su letrado apoderado, el Dr. William Esteban Balborin, promovió juicio ejecutivo en contra de Nicolás Daniel Adan, María Rocío Conte y Francisco Alberto Guillen, por la suma de \$6.446.687, monto correspondiente a los alquileres de los meses de noviembre '23 a agosto '24, expensas, impuestos municipal e inmobiliario y SAT con más los intereses que correspondieran.

Como relato de los hechos indicó que entre la accionante y los demandados existe una relación contractual a partir de un Contrato de Locación y que, conforme la Certificación de Manifestación de Crédito, expedida por el CPN Darío H. Sily, el presente proceso resulta procedente.

Manifestó que de la Certificación mencionada surge que los demandados adeudaban al 31-08-24 la suma reclamada, en concepto de alquileres adeudados, expensas y servicios.

Como derecho alegó los arts. 525, 526 y concordantes del CPCCT.

II.- Acompañada documentación original, repuestos los recaudos legales y recaratulados los autos, en fecha 11-12-25 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. 577 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. 570 del CPCyC, conforme lo ordena el art. 577 del mismo código de rito.

En autos, la actora reclama el pago de los alquileres de los meses de noviembre '23 a agosto '24, expensas correspondientes a esos meses, servicios de luz y agua e impuestos municipal e inmobiliario.

Del análisis de la documental acompañada se concluye que constituye título ejecutivo conforme el art. 570 del CPCyC y el art. 1208 del CCyCN.

Sin embargo, respecto del impuesto inmobiliario que reclama, debe decirse que el art. 1209 del CCyCN prevé que el locatario no tiene a su cargo el pago de las contribuciones que graven la cosa, excepto pacto en contrario, lo que no surge del Contrato de Locación acompañado. En consecuencia, corresponde rechazar el reclamo del impuesto reclamado y **ORDENAR** se lleve adelante la presente ejecución seguida por **ARAUJO LUZ MARIA** en contra de **ADAN NICOLAS DANIEL, CONTE MARÍA ROCÍO y GUILLEN FRANCISCO ALBERTO** por la suma de **\$5.699.307**, comprensivo de alquileres, expensas, impuesto municipal y servicio de agua (SAT) correspondientes a noviembre '23 a agosto '24 y servicio de energía eléctrica (EDET) correspondiente a los meses de mayo '24 a agosto '24, con más los intereses, gastos y costas, desde que cada suma es debida y hasta su total y efectivo pago.

En relación al interés moratorio, no encontrándose pactado, estimo prudente y equitativo aplicar para el supuesto de autos, el equivalente a una vez y media la Tasa Activa que, para operaciones de descuento, establece el BNA, desde la fecha de mora de cada suma y hasta su total y efectivo pago.

En cuanto a las costas, corresponde sean soportadas por la parte demandada vencida, conforme lo dispone el art. 587 del CPCyC.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda incoada por **ARAUJO LUZ MARIA** y en consecuencia dictar sentencia monitoria ordenando llevar adelante la ejecución en contra de **ADAN NICOLAS DANIEL, CONTE MARÍA ROCÍO y GUILLEN FRANCISCO ALBERTO** hasta que se haga íntegro pago del capital adeudado por la suma de **\$5.699.307** con más la suma de **\$8.045.000** calculadas por acrecidas.

El monto reclamado devengará desde la mora de cada suma adeudada y hasta su total y efectivo pago intereses equivalentes a una vez y media la Tasa Activa que cobra el Banco de la Nación Argentina en operaciones de descuento a 30 días.

II.- COSTAS a la parte demandada (art. 587 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 **\$13.744.307** (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. 591 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. 590, 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 03/02/2026

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/605ab100-0045-11f1-9f61-7bc8233cbb17>