

Expediente: **4524/25**

Carátula: **DIAZ ANAHI ALEJANDRA C/ JUGO CHRISTIAN EDGARDO Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**

Fecha Depósito: **19/12/2025 - 00:00**

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

90000000000 - BOTTA, ANTONIO-DEMANDADO

20165413351 - DIAZ, ANAHI ALEJANDRA-ACTOR

90000000000 - IWANKOW, DEBORAH NATACHA -DEMANDADO

90000000000 - JUGO, CHRISTIAN EDGARDO-DEMANDADO

20165413351 - ALBORNOZ, EDGARDO DARIO-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°: 4524/25



H106018892847

JUICIO: DIAZ ANAHI ALEJANDRA c/ JUGO CHRISTIAN EDGARDO Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES. EXPTE. N° 4524/25.

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, diciembre de 2025.

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

CONSIDERANDO:

I.- Que en fecha 02/09/2025 se apersona la parte actora con el patrocinio del letrado Edgardo Darío Albornoz, e interpone demanda ejecutiva monitoria, solicitando se condene a los demandados CHRISTIAN EDGARDO JUGO, DEBORAH NARACHA IWANKOW y ANTONIO BOTTA, al pago de la suma \$2.653.299,32, correspondiente a alquileres impagos, pago de expensas, deuda de CISI, SAT y EDET, más sus intereses, gastos y costas hasta su efectivo pago.

Funda su pretensión en el contrato de locación de fecha 21/02/2025, suscripto entre la actora y los Sres. Christian Edgardo Jugo (locatario), Deborah Naracha Iwankow (co-locataria) y Antonio Botta (garante) respecto del inmueble sito en Av. Ejercito del Norte n° 202 - 2do Piso Depto "B", de esta ciudad.

En cuanto al monto locativo mensual, por cláusula quinta se convino el precio, de la siguiente manera: "El precio del alquiler mensual para el primer trimestre será de PESOS CUATROCIENTOS MIL (\$400.000.-) Este precio será ajustado trimestralmente al comenzar el segundo trimestre y al comienzo de cada trimestre subsiguiente durante los dos años de vigencia del contrato, por el índice de precios al consumidor (IPC) que publica el Baco Central de la República Argentina (B.C.R.A.). El pago se realizará del 01 al 10 de cada mes."

Además por cláusula novena, se dispuso: "Son a cargo de la locadora los impuestos provinciales. La parte LOCATARIA deberá abonar los importes correspondientes a expensas (ordinarias), teléfono, EDET, NATURGY, SAT, tasas municipales (CISI) y todo otro servicio privado o estatal que contrate durante la vigencia de la locación.-

La parte actora manifiesta que, en el transcurso de la locación, los inquilinos abonaron el monto del alquiler del mes de marzo únicamente.

Detalla que el monto reclamado se compone de: alquileres correspondientes a los meses de abril de 2025 por \$400.000; mayo de 2025 por \$400.000; junio de 2025 por \$439.864, julio de 2025 por \$439.864 y agosto de 2025 por \$439.864. Además, deuda de expensas por los periodos de marzo hasta agosto del año 2025 por la suma de \$375.900; de EDET por \$39.983,25, SAT por \$75.780,79 y finalmente de CISI por \$42.063,28.

A tal fin adjunta la siguiente documentación: contrato de locación con firmas certificadas por el Escribano Público Daniel E. Pappalardo, 3 cartas documentos, 1 boleta de EDET, 6 recibos de pago emitidos por la administradora del consorcio, constancia de pago online de SAT y 1 boleta de pago de CISI emitido por la DIM.

II.- El Proceso Ejecutivo Monitorio se caracteriza porque el tribunal, con la sola presentación de la demanda y sin oír previamente a la contraparte, dicta sentencia favorable al actor mediante la cual ordena al demandado el cumplimiento de una prestación. Pero se condiciona la ejecutividad de dicha sentencia a la actitud que adopte el demandado; y si el mismo no formula oposición alguna, queda habilitada la vía de la ejecución forzada. Si bien el actor tiene la iniciativa de la demanda, al demandado se le traslada la iniciativa del contradictorio, quien puede formular oposición, o no hacerlo, supuesto este último en que la sentencia producirá todos sus efectos contra el mismo ("Proceso Monitorio" por Roberto G. Loutayf Ranea. Publicado en Morello, Augusto M.; Sosa, Gualberto L. y Berizonce, Roberto O: "Códigos Procesales de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación", Bs. As. -Abeledo-Perrot-, La Plata -Librería Editora Platense- Actualización. Parte General, 2004, pág. 495).

El mismo se encuentra regulado por los arts. 577 y ss. del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, Ley 9531.

III.- 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 568 y 570 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, surge que las partes pactaron una duración de 24 meses (cláusula tercera), fijaron un canon mensual a cargo de los locatarios (cláusula quinta), y establecieron expresamente que serían de cargo del locatario los servicios de agua y luz, pago de expensas (ordinarias) y tributos municipales tales como el CISI (cláusula novena).

Por ello, encontrándose acreditada a prima facie su pretensión, corresponde dictar sentencia monitoria en contra de los demandados por el capital reclamado, con más intereses y costas, en los términos que se tratarán seguidamente.

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. La Excelentísima Corte Suprema de Justicia de Tucumán ha dejado librado 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, 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.- Asimismo, cabe regular honorarios al profesional interviniente de acuerdo a lo dispuesto por la Ley de Honorarios de Abogados y Procuradores de Tucumán, N° 5480.

A estos efectos se tomará como base regulatoria la suma reclamada en la demanda (art. 38), la que asciende a \$8.208.228,78, y se adicionarán desde la mora de cada período hasta el presente, los intereses fijados en la sentencia de fecha 29/07/2025 (art. 39).

DEUDACAPITALMONTOMONTO ACTUALIZADO

Alquiler Abril '25\$400.000\$546.710,80
Alquiler Mayo '25\$400.000\$533.634,93
Alquiler Junio '25\$439.864\$572.173,04
Alquiler Julio '25\$439.864\$558.199,73
Alquiler Agosto '25\$439.864\$543.533,20
Expensas Marzo '25\$34.600\$48.331,59
Expensas Abril '25\$62.000\$84.740,17
Expensas Mayo '25\$86.800\$115.798,78
Expensas Junio '25\$71.800\$93.397,10
Expensas Julio '25\$72.500\$92.004,53
Expensas Agosto '25\$48.200\$59.312,86
EDET Mayo '25\$39.893,25\$53.221,08
CISI Marzo '25\$42.063,28\$58.756,79
SAT Abril '25\$19.315,64\$26.399,30
SAT Mayo '25\$19.188,05\$25.598,53
SAT Junio '25\$17.002,13\$22.116,29
SAT Julio '25\$20.274,97\$25.729,50
TOTAL:\$3.459.656,19

Dando como resultado la suma de \$3.459.656,19. Sobre la base señalada, se procede a efectuar el descuento del 30% previsto en art. 62. Siendo esto la suma de \$2.421.759,

Atendiendo al carácter de la intervención profesional, labor desplegada, resultado obtenido y demás pautas del art. 15 de la Ley N° 5.480, se procederá sobre la base señalada a aplicar la escala del art. 38:

$\$2.421.759 \times 15\%$ (art. 38)= \$363.264 (para determinar los honorarios del letrado Edgardo Darío Albornoz, patrocinante de la actora).

Teniendo en cuenta que el resultado al que se arriba no alcanza a cubrir el arancel mínimo legal (art. 38 último párrafo de la Ley 5480), se regulan los honorarios en el valor de una consulta escrita: \$560.000 (Res. HCD Colegio de Abogados y Procuradores de Tucumán, 20/08/2025),

V.- Debido a que esta sentencia se dicta sin escuchar a la contraparte, su ejecutividad se sujeta a la actitud que adopte el demandado. Dentro de los cinco días de notificada, el demandado puede depositar el monto reclamado más accesorios u oponerse a la ejecución. De no hacerlo, la sentencia quedará firme y se procederá a su cumplimiento forzado (art. 590 CPCCT). La regulación de honorarios practicada también tiene carácter condicional.

VI.- En virtud del resultado del juicio, corresponde que las costas sean soportadas provisoriamente por el demandado (art. 587 del CPCCT).

VII.- 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 **ANAHÍ ALEJANDRA DÍAZ** en contra de **CHRISTIAN EDGARDO JUGO, DEBORAH NARACHA IWANKOW y ANTONIO BOTTA**, hasta que la parte actora perciba el íntegro pago del capital reclamado de **PESOS: DOS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PESOS CON TREINTA Y DOS CENTAVOS(\$2.653.299,32)**, con más sus intereses, gastos y costas, en concepto de alquileres correspondientes al periodo de los meses de abril de 2025 a agosto de 2025, deuda de expensas (ordinarias) CISI, EDET y 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 los demandados 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 **CHRISTIAN EDGARDO JUGO, DEBORAH NARACHA IWANKOW y ANTONIO BOTTA**, 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. 591 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) REGULAR HONORARIOS al letrado **EDGARDO DARÍO ALBORNOZ**, en calidad de PATROCINANTE DEL ACTOR de la parte actora, en la suma de **PESOS: QUINIENTOS SESENTA MIL (\$560.000)**.

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 CPCCT).

VII) INTIMAR a los ejecutados a que dentro del plazo establecido precedentemente, constituya domicilio, bajo apercibimiento de quedar automáticamente constituido el domicilio especial en los estrados del Juzgado, (art. 590 últ. párrafo del CPCCT).

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 a **CHRISTIAN EDGARDO JUGO, DEBORAH NARACHA IWANKOW y ANTONIO BOTTA** el contenido de esta sentencia con un lenguaje claro:

Se le informa que **DÍAZ ANAHÍ ALEJANDRA** ha promovido demanda en su contra con fundamento en una deuda en concepto de alquileres correspondientes al periodo de los meses de abril de 2025 a agosto de 2025, deuda de expensas (ordinarias) CISI, EDET y SAT, Puede acceder al escrito de demanda y a la documentación presentada escaneando el Código QR impreso. Usted fue condenado a pagar la suma de **\$2.653.299,32**, más los intereses, costas del proceso y honorarios del abogado de la parte actora. Tiene **5 (CINCO) días** para:

1.- Defenderse/Oponerse: Puede presentarse y oponer excepciones (pago, espera, quita, prescripción, falsedad o inhabilidad del título, etc.) a través de un abogado. Si no puede costear uno, acuda a la Defensoría Oficial Civil Oficial (9 de Julio n° 451/455, S. M. de Tucumán, lun-vie 8-13 hs) para evaluar la posibilidad de obtener representación gratuita. Si no se opone en 5 días, el juicio continuará.

2.- Pagar: depositar el dinero en una cuenta judicial del Banco Macro S.A., a nombre de la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N°1.

Además, debe pagar los honorarios del letrado Edgardo Darío Albornoz, que representó a **DÍAZ ANAHÍ ALEJANDRA**, que ascienden a, más los costos del juicio (tasa de justicia, aportes y gastos).

Para recibir notificaciones, debe establecer un domicilio digital. De lo contrario, las notificaciones se harán en los estrados digitales del Juzgado.

Para consultas, diríjase a la Oficina de Atención al Ciudadano (Pje. Velez Sarsfield 450, P.B.) o llame 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 -

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/8e3ff3a0-db5f-11f0-8108-3ffdc4fcfd8>