

Expediente: **676/25**

Carátula: **PALACIO JULIO CESAR C/ LENCINA SERRANO DANIEL FELIX S/ COBRO EJECUTIVO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**

Fecha Depósito: **20/09/2025 - 00:00**

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

23284769309 - **PALACIO, JULIO CESAR-ACTOR**

90000000000 - **LENCINA SERRANO, DANIEL FELIX-DEMANDADO**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 676/25



H106038702317

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IVa. Nominación

JUICIO: PALACIO JULIO CESAR c/ LENCINA SERRANO DANIEL FELIX s/ COBRO EJECUTIVO.- EXPTE N°676/25.-

San Miguel de Tucumán, 19 de septiembre de 2025.

AUTOS Y VISTOS

Para resolver estos autos caratulados "PALACIO JULIO CESAR c/ LENCINA SERRANO DANIEL FELIX s/ COBRO EJECUTIVO", y;

CONSIDERANDO:

Que la parte actora, **PALACIO JULIO CESAR**, deduce demanda ejecutiva en contra de **LENCINA SERRANO DANIEL FELIX**, por la suma de **U\$S 30.400 (DOLARES TREINTA MIL CUATROCIENTOS)** por capital reclamado, con más intereses, gastos y costas, suma ésta que resulta de un pagaré sin protesto, cuya copia se encuentra agregada en fecha 28/02/2025 y cuyo original se encuentra reservado en caja fuerte del juzgado.

Que habiendo entrado en vigencia el 01/11/2024 el proceso monitorio, previsto en el Código Procesal Civil y Comercial (Ley 9531), se procederá conforme el Art. 574 y ccdtes.

Que en cumplimiento con el art. 52 de la ley 24.240, se corre vista a la Sra. Agente Fiscal, quien emite su dictamen correspondiente.

Ahora bien, la jurisprudencia del fuero es coincidente en señalar que: "El juez puede examinar la habilidad del título que se ejecuta aún sin pedido de parte, por tratarse de uno de los presupuestos esenciales de la acción; y la falta de alguno de ellos, que otorgue fuerza ejecutiva al título invocado, puede ser verificada aún de oficio por el juez. (...) Ello así, su inhabilidad puede ser declarada de oficio en la sentencia, en el supuesto de que el tribunal no haya apreciado debidamente los defectos del título en el momento de despachar la ejecución. (...) (cfr. Palacio, Lino E. y Alvarado Velloso, A., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Rubinzal-Culzoni, 1995, T° 9, pág. 259 y sgtes.). Es decir entonces que, a la aptitud del título ejecutivo y a la regularidad del proceso les cabe un control aún de oficio. (CSJT, Sent. n°251 del 26/04/2004).(CCDyL- CONCE - Sala en lo Civil en Documentos y Locaciones. Nro. Sent: 196 Fecha Sentencia 03/12/2021).

Con tal consigna, debo entonces analizar en primer lugar la idoneidad del título base de esta ejecución.

Así, del examen del pagaré base de la acción surge que conforme lo expuesto por la parte actora en su escrito de fecha 21/08/2025 *"el pagaré objeto del presente juicio ejecutivo fue firmado como garantía de pago en la compraventa de un inmueble cuyo titular era la firma ANGO RACO S.A., representada por el actor JULIO CESAR PALACIO en su carácter de Presidente de la misma, y el demandado señor LENCINA SERRANO DANIEL FELIZ, adquirente de la misma () La firma de un pagaré como garantía de pago en la compra de un inmueble no genera una relación de consumo."*

En tal sentido tengo presente lo expuesto por la Sra Agente Fiscal en su dictamen de fecha 03/09/2025, el cual comparto, por cuanto menciona que en el ámbito inmobiliario, "para la aplicación de la LDC no importa el diseño organizacional elegido. También resulta indiferente que la adquisición de la unidad se realice mediante un boleto de compraventa con el fiduciario o sea mediante la incorporación del adquirente como fiduciante y beneficiario (). Es importante analizar lo que al contratar el adquirente ve en germen y espera —aspecto subjetivo o convicción—, y lo que entiende que luego verá en sustancia —aspecto objetivo—: ¿un inmueble u otro bien? En otros términos, lo importante es la causa determinante del aporte y las condiciones del pacto de adquisición de la futura unidad y quién ha sido el responsable del desarrollo del negocio" (CCivComSantaFe, Sala I; "VH Desarrollos Inmobiliarios SRL y otros s/ Presunta infracción Ley 24240 –Consumidor"; sentencia de fecha 14/06/2021; LLonline AR/JUR/110798/2021).

Advierto que el vínculo jurídico debe calificarse en los términos de una relación consumo. Esto es así, dado que los extremos de la relación jurídica son consumidores y proveedores, cuyo vínculo reconoce como causa fuente los contratos de compraventa inmobiliaria celebrados entre ambos. Que particularmente sobre el individuo que forma parte de una relación de consumo, consistente en un negocio jurídico cuyo objeto versa sobre bienes inmueble, la doctrina acuñó para su caracterización el concepto de consumidor inmobiliario estableciendo que "si bien no existe actualmente en nuestro derecho una regulación específica en materia de consumo inmobiliario, los principios y normas vigentes en la materia resultan suficientes, a través de su debida interpretación y aplicación, como mecanismo de tutela, especialmente a través del reconocimiento expreso de la relación de consumo en el Código Civil y Comercial" (QUAGLIA Marcelo C., La relación de consumo en el marco de mercado inmobiliario: algunas pautas de tutela, L.L., Cita On line: AR/DOC/689/2017). Ante este escenario, la calificación precedente impone ponderar el conjunto de principios y normas que conforman el microsistema protectorio de los derechos del consumidor, cuya piedra angular se sustenta en el mandato constitucional contenido en el art. 42, continuando su regulación en las disposiciones de la Ley 24.240 y el Cód. Civil y Com. de la Nación (CSJ - Sala Civil y Penal PINTOS JORGE EMILIO Y OTROS Vs. CASTILLO S.A.C.I.F.I.A. S/ DAÑOS Y PERJUICIOS Nro. Expte: CC630/15 Nro. Sent: 1297 Fecha Sentencia 07/08/2019)

Así las cosas, advierto que al no haberse integrado correctamente el título, no se desvirtuó la figura de consumo, en efecto no se probó una finalidad comercial del destino del inmueble, esta situación que no ha sido acreditada no puede derivarse de la naturaleza y características del título que se ejecuta. En suma, se juzga a la luz del carácter imperativo del régimen jurídico del consumidor (conf. artículo 65, ley 24.240)- que la relación que vinculara a las partes reviste las cualidades de una relación de consumo, y tal afirmación no ha sido contradicha por el actor, puesto que no basta la sola alegación debería haber demostrado la misma, probar que las circunstancias fácticas de la causa caen fuera de la órbita de aplicación de LDC, ya que la mera invocación de que la relación no es de consumo resulta insuficiente a tal fin.

Puestos que los recaudos del art. 36 LDC resultan útiles para que el consumidor conozca el alcance de la obligación dineraria que asume. pesa sobre la actora la obligación de aportar los elementos en su poder para desestimar la subyacencia de una relación de consumo, concluyendo que no logró desvirtuar la presunción y que tampoco integró el título con documentación respaldatoria que diera cumplimiento a la normativa consumeril, por lo que corresponde el rechazo de la presente acción.

Las costas se imponen a la parte actora. (artículo 61 NCPCCCT).

Honorarios para su oportunidad

Por ello,

RESUELVO:

1) **NO HACER LUGAR** a la presente ejecución monitoria seguida por **PALACIO JULIO CESAR**, contra **LENCINA SERRANO DANIEL FELIX**, por la suma de **U\$S 30.400 (DOLARES TREINTA MIL CUATROCIENTOS)**, conforme lo considerado.

2) **COSTAS:** como se consideran.

3) **HONORARIOS**, para su oportunidad.

4) **FIRME** la presente procédase la levantamiento del embargo preventivo dispuesto en fecha 08/05/2025.

HAGASE SABER

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IVa. Nominación

Actuación firmada en fecha 19/09/2025

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/3c3d5230-9000-11f0-ae47-3dbc81888d46>



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/3e0cd1d0-9000-11f0-a2b9-fd139a04c8c8>