

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: **25/04/2026 - 00:00**

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

20167826939 - ZIMMERMAN, Silvia Graciela-ACTOR

90000000000 - CHAYA RUEDA , Nicolas -DEMANDADO

27282125604 - LACROIX, PATRICIA-DEMANDADO

90000000000 - CHAYA, ALEXIS-DEMANDADO

90000000000 - DI FILIPPO, ANTONELLA-DEMANDADO

20167826939 - CARABAJAL, JOSE RODOLFO, -POR DERECHO PROPIO

27282125604 - PEREZ, MARIA TERESA-POR DERECHO PROPIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 1193/25



H106039084203

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IVa. Nominación

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

San Miguel de Tucumán, 24 de abril de 2026.

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 mediante presentación digital de fecha 16/05/2025, comparece la Dra Maria Teresa Perez, abogada apoderada de Lacroix Patricia y se opone a la sentencia monitoria dictada el 30/04/2025, interponiendo excepción de pago parcial , compensación de crédito.

Manifiesta que, si bien reconoce la relación contractual la misma data desde el mes de agosto del año 2.021 donde se firmo el primer contrato de locación del inmueble sito en calle España 1.498 padrón inmobiliario 13571 Matricula catastral N 24794 el cual fue entregado a través de la inmobiliaria FELER en las condiciones que se acreditan con las fotografías acompañadas en su presentación.

Postula que dicho contrato tuvo vigencia desde el 10 de agosto del 2021 al 9 de agosto de 2024; como precio de alquiler se pactó mediante contrato firmado y sellado el valor de \$60.000, pesos sesenta mil, \$60.000 pesos sesenta mil en concepto de depósito con más comisión inmobiliaria. Refiere que el mismo se respetó con normalidad y acorde a los parámetros de actualización fijados en el instrumento desde su inicio y hasta el mes de Julio de año 2023, fecha en que en la inmobiliaria FELER transmite la intención de la actora de elevar los montos de alquiler por fuera de los establecidos por el contrato vigente, a lo que la Sra. Lacroix se opuso invocando la legalidad del contrato suscripto.

Expresa que abono en concepto de incremento extra fijado caprichosamente por la actora, la suma de \$1.792.146 pesos un millón setecientos noventa y dos mil ciento cuarenta y seis, a dichos dineros debe sumarse también el valor de \$60.000 pesos sesenta mil, entregado en concepto de depósito en garantía, dinero que no fue restituido por la actora, los cuales se invocan en este acto como pago a cuenta con más sus respectivos intereses conforme tasa activa del Banco Nación.

Relata que previo al vencimiento del primer contrato, la Sra. Zimmerman comunica a que en adelante la gestión administrativa e inmobiliaria del inmueble se llevaría a cabo a través de la inmobiliaria Zeitune, con quien expresa suscribió el segundo contrato bajo una modalidad, abusiva, leonina y extorsiva, cuyos argumentos indica en su presentación a los que en honor a la brevedad me remito.

Asimismo impugna la planilla de deuda presentada por la actora atento a que la misma reclama como alquiler debido el correspondiente al mes de octubre 2024, el cual indica , fue abonado en tiempo y forma, acompañando correspondiente recibo de pago. Señala que soporto los gastos de sellado y certificación de firma, dichos dineros fueron entregados en la inmobiliaria Zeitune, al momento de hacer entrega de mes de depósito, mes de alquiler con más comisión inmobiliaria. Finalmente ofrece pruebas

Corrido el traslado de ley, la parte actora contesta solicitando el rechazo de la excepción articulada. Sostiene que funda la contraria su defensa invocando cuestiones referidas a un contrato de alquiler anterior ajenas a la presente ejecución y que no forma parte de su objeto, pues, la presente ejecución tiene como documento base y que trae aparejada la ejecución el Contrato de Alquiler suscripto por las partes el 20/08/24 y la Adenda modificatoria del precio locativo, con sus firmas debidamente certificadas ante escribano público. Ambos instrumentos constituyen títulos ejecutivos que traen aparejada ejecución en los términos del Art. 567, inc b) del CPCC.-

Expresa que todos los conceptos reclamados en la presente ejecución son obligaciones emergentes y derivadas del contrato de locación y su adenda modificatoria, suscriptos por la excepcionante, a saber: alquileres, servicios (SAT y EDET), impuestos (CISI), multa por rescisión anticipada, sellado y los recargos por mora en el pago de los mismos, conceptos que la parte ejecutada se comprometió a pagar expresamente en el contrato de locación y su adenda (Cláusula Sexta) y no lo hizo.

Como así también la multa por rescisión anticipada, que el excepcionante y el resto de las accionadas (locatarias) se obligaron en la cláusula 11ª del contrato, pues el contrato vencía el 31/07/25 y las locatarias hicieron entrega del inmueble antes de esa fecha, 29 de Enero del 2025 (Acta de entrega de llaves), pese a que la rescisión fue notificada por carta documento del 12/12/24.

En relación a la excepción de pago parcial, y compensación de crédito, postula que la misma resulta insuficientemente fundada e imprecisa, pues la excepcionante solamente, al inicio de su presentación, se limita a invocar titulado a sus defensas como Excepción de Pago Parcial y de Compensación de Crédito, pero no las analiza, ni precisa con claridad y en forma concreta cada una de estas defensas, sino solo de manera genérica, por lo que debieron ser desestimadas sin sustanciación, según lo autoriza el Art. 592 del CPCC. Sin perjuicio de lo expuesto, reconoce como pagado el periodo reclamado del mes de Octubre del 2024, lo que surge de la documentación acompañada y que se reconoce como el Recibo N° 0001-00008119 emitido por la inmobiliaria Zeitune, el 15/10/24, por la suma de \$116.250 (que incluye pago parcial del mes de Octubre/24 y sus intereses punitivos) y con el Recibo N° 9000-00011923 emitido por la inmobiliaria Zeitune, el 15/10/24, por la suma de \$783.750 (que incluye alquiler de octubre y sus intereses punitivos). Ofrece Pruebas .

Abierta la causa a prueba, producidas las mismas conforme informe actuarial de fecha 10/03/2026, practicada la planilla fiscal, y abonada la misma, se ordenó pasen los autos a despacho para dictar sentencia .

Planteada así la cuestión, corresponde resolver.

1. Oposición a la ejecución monitoria. Preliminarmente, cabe señalar que el proceso monitorio, tal como lo caracteriza la doctrina nacional y comparada, se estructura en torno a una sentencia inicial dictada inaudita parte, que adquiere firmeza en caso de falta de oposición del ejecutado en un término legal. En palabras de Jaime Teitelbaum, “el proceso monitorio supone una estructura, caracterizada por una decisión inicial sobre el fondo —solicitada por el actor— sin audiencia de la contraparte. El demandado puede oponerse en un plazo determinado, generándose el clásico procedimiento dialéctico, manteniéndose o no la primera resolución. La falta de oposición hace que la sentencia monitoria adquiera la calidad de cosa juzgada” (Teitelbaum, Jaime, Proceso monitorio y ejecutivo, en Curso sobre el CGP, t. II, Montevideo, 1992, p. 129). En igual sentido se ha expresado Falcón al afirmar que “la decisión inicial constituye una verdadera sentencia definitiva condicionada a su no impugnación en un término perentorio” (Falcón, Enrique M., El proceso monitorio, en Sup. Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Bs. As., La Ley, 2016-C, 930, AR/DOC/482/2016).

Conforme al art. 590 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, el ejecutado puede oponerse a la ejecución en el plazo de cinco días desde su citación, mediante la articulación de defensas legítimas. Vencido dicho plazo sin que se formule oposición, la sentencia monitoria queda firme. La norma también prevé que la notificación importa requerimiento para la constitución de domicilio bajo apercibimiento de fijarse en estrados.

El art. 591 delimita con precisión las excepciones admisibles en el proceso monitorio ejecutivo: incompetencia, falta de personería, litispendencia, falsedad o inhabilidad de título (limitada esta última a las formas extrínsecas del documento), prescripción, pago total o parcial, compensación y otras como quita, espera, remisión, novación, conciliación o cosa juzgada. El mismo artículo establece que las oposiciones improcedentes por no estar previstas o por carecer de formulación clara y concreta serán desestimadas sin sustanciación, dictándose sentencia de remate en el mismo acto.

En el caso, la defensa planteada versa sobre la excepción de pago parcial , y compensación. Esta excepción se encuentra expresamente prevista en el art. 591 inc.6 del C.P.C.C., por lo cual corresponde su análisis de fondo, conforme a las constancias obrantes en autos y la prueba ofrecida.

2. Excepción de pago parcial. Avocado al estudio del caso, corresponde examinar la defensa articulada por la parte demandada., la cual se encuentra contemplada en el art. 591 inc. 6 del Código Procesal Civil y Comercial. La propia normativa procesal impone un criterio de interpretación restrictivo.

Cabe recordar que el pago en las condiciones previstas en el CPCCT exige condiciones especiales. Constituyen requisitos indispensables para la admisibilidad, que el ejecutado acompañe los documentos que acrediten el pago, que este sea posterior a la fecha de la obligación que se reclama, y que el instrumento que lo prueba haya emanado del acreedor ejecutante o de su legítimo representante, en el que conste una clara e inequívoca imputación al crédito que se ejecuta.

En ese lineamiento, la CSJT señaló que “para acreditar el pago en el marco de un proceso ejecutivo, es necesario que el mismo 'sea documentado, vale decir, la presentación de un recibo u otro

documento similar o equivalente emanado del acreedor y que contenga una referencia concreta y circunstanciada que permita vincularlo con la específica deuda que se reclama, no debiendo quedar siquiera atisbo de duda respecto de la cancelación de la misma' (conf. Rodríguez, L. en 'Tratado de la Ejecución', T: II, pág. 693, Ed. Universidad; Falcón, E. en 'Procesos de Ejecución' T: I -A- pág. 319 y sgtes. Ed. Rubinzal Culzoni y CNCiv. Sala C en R.444680 del 8/3/06; R. 445506; R. 450727 del 18/4/06; R. 460300 y R. 461123 del 29/8/06 entre otros)' (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala C, in re 'Tauscher, Elías vs. Solano, Juan Antonio' de fecha 22/05/2008, La Ley 28/07/2008, 11, La Ley 2008-D, 559)'(CSJT, sentencia n° 674 de fecha 15 de agosto de 2012).

En igual sentido, reiteradamente se dijo que la jurisprudencia es conteste en sostener como requisito de admisibilidad de la excepción examinada, que el pago invocado se encuentre documentado en instrumento emanado del acreedor ejecutante y del cual surja una referencia concreta y circunstanciada del crédito que se ejecuta; en el que conste una clara e inequívoca imputación del monto ejecutado, sin que sea necesario recurrir a otras investigaciones (conf. CSJT, sentencia 822 de fecha 25 de octubre de 1999, sentencia n° 295 de fecha 12 de mayo de 2004, entre otras)"(CSJT, sent. n° 535 de fecha 16 de mayo de 2016 en los autos "L.V.7 Radio Tucumán S.A. vs. Provincia de Tucumán s/ Cobro").

Es decir, la excepción de pago en un proceso de ejecución exige condiciones distintas a las que se requiere para demostrar el hecho del pago en un proceso de conocimiento, en donde además la confirmación de ese hecho puede lograrse a través de otros medios de prueba (CSJT, "Sociedad Fiduciaria Empresaria vs. Zerda María Laura Y Otros s/ Ejecución Hipotecaria", sentencia N° 1918 del 11/12/2018).

A su vez, relativo a la valoración de la prueba del pago documentado, a nivel nacional la jurisprudencia sostuvo: "El documento que justifica por excelencia el pago es el recibo, vale decir, el reconocimiento escrito de haberse recibido la prestación debida, que el deudor debe necesariamente obtener por el único medio apto para enervar la pretensión deducida en su contra (CCC La Plata, Sala 1ª, Cepeda, Jorge N. c/ Burcaizca, Ismael Norberto s/ Cobro Ejecutivo, 08/10/1998).

Es decir, que en los supuestos de excepción de pago documentado en un proceso de ejecución, el documento del cual emana el pago tiene que revestir de manera indubitable la calidad de recibo.

En el caso, la documentación aportada por el ejecutado, data de fecha 2021, 2022,2023 y hasta octubre de 2024, adjuntando dichos recibos como también el acta de entrega de llaves y CD de rescisión de la relación contractual. También acompaña copia del contrato de locacion comercial de fecha 11/08/2021 cuyo vencimiento opero el 09/08/2024.

Ahora bien en autos se ejecuta el contrato de locación de fecha 23/08/2024, cuyas firmas se encuentran debidamente certificadas ante Escribano Público. En virtud de dicho instrumento reclama 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 relación a ello cabe destacar que, las obligaciones son debidas hasta entrega de las llaves del inmueble alquilado, la cual es una una práctica adecuada a los fines probatorios del fin de la locación, la acreditación de tal circunstancia interesa especialmente al locatario, pues determina el fin de su obligación de pagar alquileres. Del análisis de la documentación acompañada se desprende, la existencia de un pago parcial correspondiente a octubre de 2024 , extremo que fue reconocido expresamente por la parte actora en su conteste de fecha 01/08/2025, en relación a los

restantes rubros, ele ejecutado no ofreció prueba alguna que permita tenerlos por cancelados.

Por lo tanto, deviene ajustado a derecho hacer lugar parcialmente a la excepción de pago efectuada, en consecuencia corresponde descontar el periodo acreditado , así como los servicios relativos a dicho periodo, lo que implica modificar el monto de la sentencia de fecha 30/04/2025, fijándolo en la suma de **\$5.631.441,973** .

Multa procesal. Conforme lo dispone el Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, la sentencia que resuelve la oposición deducida contra la sentencia monitoria debe evaluar, en su caso, la conducta procesal de las partes, a los fines de disponer la aplicación de la multa allí prevista. Sin perjuicio de la viabilidad parcial de la excepción interpuesta, corresponde analizar si la conducta procesal asumida por la parte ejecutada habilita la aplicación de una multa por temeridad o malicia procesal.

Al respecto, cabe recordar que la imposición de sanciones pecuniarias constituye una facultad de carácter excepcional, que sólo procede cuando se acredita de manera clara y objetiva que la parte ha actuado con abuso del derecho de defensa, deslealtad procesal o con el exclusivo propósito de dilatar el trámite del proceso, extremos que deben surgir de manera inequívoca de las constancias de la causa.

En el caso de autos, si bien la excepción de pago procede solo parcialmente en relación un periodo ejecutado , lo cierto es que la defensa articulada se encuentra formalmente prevista por el ordenamiento procesal, sin que de su sola interposición pueda inferirse, por sí, una conducta dolosa, maliciosa o manifiestamente temeraria. No se advierte que la parte ejecutada haya desplegado maniobras obstructivas, introducido hechos falsos de modo deliberado ni actuado con un obrar procesal reñido con los deberes de lealtad y buena fe, sino que se limitó a ejercer —aunque erróneamente— una defensa que consideró pertinente a su derecho.

En tales condiciones, y no verificándose los presupuestos exigidos para la aplicación de una sanción de esta naturaleza, no corresponde hacer lugar a la imposición de multa.

4 . Costas. Conforme el resultado arribado las costas son impuestas por el monto que prosperó la ejecución a cargo del demandado y por el que no prosperó a cargo de la actora, por aplicación de la doctrina que emana del art. 603, 1er párrafo, al final, de la ley 9531, CPCC, texto consolidado, norma que exceptúa de aquellas al ejecutado por el monto de la pretensión de la parte actora que fue desestimada.

5. Honorarios. Que en esta instancia y conforme la oposición deducida, corresponde dejar sin efecto al regulación provisoria obrante en la resolución de fecha 30/04/2025, difiriendo la regulación de esta instancia para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

1) HACER LUGAR PARCIALMENTE a la excepción interpuesta por el demandado, conforme lo considerado.

2) MODIFICAR EL PUNTO 1 DE LA SENTENCIA MONITORIA dictada en fecha 30/04/2025, **Y ORDENAR EN SUSTITUTIVA**, 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 **\$5.631.441,973** .correspondiente a los meses de alquiler de 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, 9, 11 y 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.

3) **COSTAS** conforme se considera.

4) **DEJAR SIN EFECTO EL PUNTO 3 DE LA SENTENCIA MONITORIA** dictada en fecha 30/04/2025, en cuanto regula honorarios provisorios, difiriendo la regulación de esta instancia para su oportunidad.

HÁGASE SABER

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IVª Nominación

Actuación firmada en fecha 24/04/2026

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/2d365bc0-3e6e-11f1-9b17-e5a8160d2e6a>