

Expediente: **5587/24**

Carátula: **PAGURA SILVIA ELIZABETH C/ ARTAZA SERGIO SANTIAGO Y OTRO S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**

Fecha Depósito: **01/04/2025 - 00:00**

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

20268833596 - *PAGURA, Silvia Elizabeth-ACTOR*

90000000000 - *ARTAZA, SERGIO SANTIAGO-DEMANDADO*

90000000000 - *GALINDEZ, Brahian Carlos Nicolás-DEMANDADO*

20268833596 - *CRUZ, FELIPE JOSE SEGUNDO-POR DERECHO PROPIO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 5587/24



H106018400561

JUICIO: PAGURA SILVIA ELIZABETH c/ ARTAZA SERGIO SANTIAGO Y OTRO s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES. EXPTE. N° 5587/24.

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, de marzo de 2025.

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

CONSIDERANDO:

I.- Que en fecha se apersona el letrado Felipe Jose Segundo Cruz, en calidad de apoderado de la parte actora, e interpone demanda ejecutiva monitoria, solicitando se dicte sentencia monitoria que condene a los demandados, SERGIO SANTIAGO ARTAZA y BRAHIÁN CARLOS NICOLÁS GALÍNDEZ, al pago de la suma adeudada por capital de \$1.769.780, correspondiente a alquileres adeudados, a lo que debe adicionarse intereses moratorios, gastos y costas del proceso, hasta el efectivo pago. Funda su reclamo en un contrato de locación firmado el 10 de octubre de 2023 por los demandados, con firma certificada ante el registro notarial n° 17; carta documento remitida el 26 de septiembre de 2024, con constancia de recepción y recibos de pago de alquileres y factura n° 00003-00000417 del 27/12/2024, documentación que permanece reservada en la Oficina de Gestión Asociada n°1.

II.- Al fundar su pretensión, la actora, argumenta que mediante contrato de locación celebrado el 10 de octubre de 2023, los demandados alquilaron un inmueble de su propiedad sito en calle Frías Silva N° 70, Piso 1, Departamento "D", Unidad 14, de San Miguel de Tucumán. No obstante, a partir del mes de junio de 2024, dejaron de cumplir con las obligaciones asumidas, generando así una deuda por las cuotas correspondientes a los meses de junio 2024 (\$284.900), configurándose la mora el día 20/06/24; julio 2024 (\$371.220), configurándose la mora el día 20/07/2024; agosto 2024 (\$371.220), configurándose la mora el día 20/08/2024; septiembre 2024 (\$371.220), configurándose la mora el día 20/09/2024 y octubre 2024 (\$371.220), configurándose la mora el día 20/07/2024.

Según se desprende del contrato de alquiler adjunto, en su cláusula cuarta (ajuste cuatrimestral): el precio de alquiler para los primeros cuatro meses, es decir hasta el 09/02/2024, se establece de común acuerdo en \$152.000. A partir de allí y cada cuatro meses hasta finalizar el contrato, el canon mensual será actualizado aplicando el índice IPC correspondiente a la suma de los 4 meses inmediatos anteriores a la actualización.

A los fines de la preparación de la vía ejecutiva, en fecha 19/12/2024 se notificó por cédula a Sergio Santiago Artaza y, en fecha 14/02/2025 a Brahian Carlos Nicolás Galindez, quienes no se presentaron.

No habiendo comparecido a cumplir la medida antes mencionada, en fecha 05/03/2025, se hizo efectivo el apercibimiento, se tuvo por preparada la vía ejecutiva y los autos pasaron a despacho para dictar sentencia monitoria.

III.- En primer lugar, corresponde señalar que a partir del 01/11/2024 ha entrado en vigencia el Proceso Ejecutivo Monitorio, regulado en los artículos 574 y siguientes del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, razón por la cual debe analizarse 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. Asimismo, el artículo 568, inciso 2, prevé expresamente la posibilidad de preparar la vía ejecutiva mediante el emplazamiento al demandado para que reconozca su condición de locatario, lo cual resulta aplicable al caso y fue debidamente cumplido en autos.

Por otra parte, se encuentran 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, corresponde señalar que los mismos no han sido pactados en el instrumento base de la presente acción, toda vez que la cláusula quinta invocada por la parte actora en su demanda no obra incorporada en las copias acompañadas, las cuales —según surge de su

cotejo— pasan directamente de la cláusula cuarta a la novena. En consecuencia, y ante la ausencia de estipulación expresa en autos, los intereses 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 vencimiento hasta el efectivo pago.

IV.- La regulación de honorarios se reserva hasta tanto el letrado Felipe José Segundo Cruz presente 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 **PAGURA SILVIA ELIZABETH** en contra del demandado **SERGIO SANTIAGO ARTAZA Y BRAHIÁN CARLOS NICOLÁS GALÍNDEZ**, hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado de **PESOS: UN MILLÓN SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA (\$1.769.780)**, con más sus intereses, gastos y costas, en concepto de alquileres correspondientes a los meses de junio 2024 (\$284.900), configurándose la mora el día 20/06/24; julio 2024 (\$371.220), configurándose la mora el día 20/07/2024; agosto 2024 (\$371.220), configurándose la mora el día 20/08/2024; septiembre 2024 (\$371.220), configurándose la mora el día 20/09/2024 y octubre 2024 (\$371.220), configurándose la mora el día 20/07/2024, sumas éstas que devengaran desde la mora de cada mes 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 **SERGIO SANTIAGO ARTAZA Y BRAHIÁN CARLOS NICOLÁS GALÍNDEZ** 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 a los Sres. **SERGIO SANTIAGO ARTAZA Y BRAHIÁN CARLOS NICOLÁS GALÍNDEZ** 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 SILVIA ELIZABETH PAGURA los demanda en base a una deuda de alquileres. 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 SILVIA ELIZABETH PAGURA en su contra, con fundamento en un certificado de deuda de expensas. En esta sentencia se analizó ese documento y usted fue condenado a pagarle la suma de \$1.769.780, sumas éstas que devengarán desde la mora de cada mes 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.

El proceso continuará hasta que PAGURA SILVIA ELIZABETH 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 SILVIA ELIZABETH PAGURA.

3.- Honorarios del abogado: **usted también debe pagar los honorarios del abogado** que representó a SILVIA ELIZABETH PAGURA: el letrado FELIPE JOSE SEGUNDO CRUZ.

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 31/03/2025

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/64664f10-0b24-11f0-ba94-5be08b9401d4>