

Expediente: 1832/23

Carátula: **JUAREZ CARLOS MARTIN C/ ALTAMIRANDA JOSE EDUARDO Y OTRA S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES III**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **29/02/2024 - 00:00**

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

20330508583 - JUAREZ, CARLOS MARTIN-ACTOR

90000000000 - ORDOÑEZ, MARTA GRACIELA-DEMANDADO

20330508583 - FARHAT, TOMAS EXEQUIEL-POR DERECHO PROPIO

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

27326017480 - PACHAO MEDINA, FLORENCIA DE LUJAN-POR DERECHO PROPIO

27326017480 - ALTAMIRANDA, JOSE EDUARDO-CO DEMANDADO

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones III

ACTUACIONES N°: 1832/23



H104037671834

**JUICIO: JUAREZ CARLOS MARTIN c/ ALTAMIRANDA JOSE EDUARDO Y OTRA s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES.- EXPTE N°1832/23.-**

**San Miguel de Tucumán, 28 de febrero de 2024.-**

### **AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver estos autos caratulados: "JUAREZ CARLOS MARTIN c/ ALTAMIRANDA JOSE EDUARDO Y OTRA s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES", Expte. N° 1832/23, del que

### **RESULTA:**

**I-** Que en fecha 24/05/2023 (hs. 09:40), se presenta el actor CARLOS MARTIN JUAREZ - DNI N° 8.064.026, con patrocinio letrado de TOMAS EXEQUIEL FARHAT, constituye domicilio digital e inicia demanda de cobro ejecutivo por alquileres adeudados y otros servicios impagos, en contra de JOSE EDUARDO ALTAMIRANDA y de MARTA GRACIELA ORDÓÑEZ, en el carácter de locatario y codeudora solidaria, lisa y llana y principal pagadora de todas y cada una de las obligaciones emergentes del contrato respectivamente, por la suma de \$2.926.505,31.- (pesos dos millones novecientos veintiseis mil quinientos cinco c/31/100), por capital reclamado, con más intereses, gastos y costas.-

Relata que el crédito reclamado surge de un Contrato de Locación firmado entre las partes, celebrado en fecha 11/12/2020, sobre un inmueble ubicado en calle Miguel Lillo N° 234 de ésta ciudad, por un plazo de treinta y seis meses, desde la fecha 01/12/2020 hasta el 30/11/2023, conforme cláusula cuarta del mismo.-

Manifiesta que el precio locativo se pactó en dinero en efectivo por la suma total de \$2.210.400.- conforme surge de los puntos 1a) al 1f) de la cláusula quinta del mismo, que establece el ajuste semestral, de la siguiente manera: desde fecha 01/12/2020 al 31/05/2021 ascendía a la suma de \$25.000 mensuales; desde el 01/06/2021 al 31/11/2021 la suma de \$48.000.- mensuales; desde el 01/12/2021 al 31/05/2022 la suma de \$56.640.-, así sucesivamente hasta finalizar en el último semestre con la suma de \$93.060.- mensuales.- Expone que el valor del alquiler pactado de común acuerdo debía ser abonado por mes adelantado en el domicilio de la Inmobiliaria Tucumán Propiedades, siendo su vencimiento el día primero de cada mes, pero acordando que el mismo podía ser abonado hasta el día diez de cada mes, sin perjuicio de generar a partir del vencimiento el 0,3% de interés diario conforme cláusula penal mientras dure la mora.-

Menciona que conforme la cláusula sexta, ante la falta de pago de dos meses de alquiler consecutivos o el incumplimiento del contrato se consideraba resuelto el mismo de pleno derecho sin necesidad de interpelación o intimación previa judicial o extrajudicial con la consecuente obligación del locatario a desocupar el inmueble y hacerle entrega del mismo libre de bienes y ocupantes.-

Alega que los pagos referidos nunca se hicieron efectivos en tiempo y forma ya que fueron esporádicos, irregulares y a mes vencido a pesar de las reuniones realizadas para tal fin. Por ello es que intimó mediante carta documento de fecha 07/06/2021 a las partes, por los montos de los canones adeudados que comprendía los meses de enero, febrero, marzo, abril y mayo 2021 por la suma de \$25.000 cada período y junio de 2021 por la suma de \$48.000, más deuda de los servicios de EDET, (períodos 02 y 02 del año 2021) por la suma de \$140.270.-, SAT (períodos 12/2020 al 03/2021) por la suma de \$24.268,20.- y CISI (período 12/2020 a 06/2021) por la suma de \$17.359,27.-, que sin los intereses pactados en el contrato, a la fecha (junio de 2021) ascendía a la suma de \$354.897,47.-

Comenta que dicha deuda se fué incrementando mes a mes a medida que se iban produciendo los vencimientos y que celebradas las audiencias de conciliación en el marco del juicio por desalojo entre las mismas partes del presente juicio, que tramita por ante este Juzgado, el locatario nuevamente efectuó pagos parciales o a cuenta de deuda, en fechas inciertas y siempre atrasado con relación al cánón locativo mensual correspondiente.-

Alude que al mes de junio de 2021 adeudaba 6 períodos mensuales correspondientes a los meses de enero a junio del año 2021, más servicios de EDET, SAT y CISI. Asimismo dice que, a pesar de haber efectuado posteriormente pagos parciales y a cuenta de deuda de alquileres en fechas irregulares e impredecibles, la deuda siguió aumentándose mensualmente, produciéndose así los vencimientos correspondientes a los meses de julio de 2021 a abril de 2022.-

Menciona que los recibos de pagos parciales efectuados en los meses de febrero y marzo de 2022, por un monto de \$570.000.- no fueron suficientes para cubrir lo intimado y adeudado hasta el mes de junio de 2021, como así tampoco lo adeudado posteriormente (julio de 2021 a abril de 2022), ya que al día de la interposición de la demanda de desalojo debería haber abonado la suma de \$1.356.127,47.- en concepto de alquileres vencidos y solo lo hizo por la suma indicada (\$570.000.-).-

Informa que a partir del mes de enero de 2021 hasta la fecha de presentación de esta demanda, el locatario entró en mora adeudando los períodos mensuales mas los servicios de CISI, SAT y EDET.-

Ofrece y adjunta como prueba, factura de servicio de la SAT de la cual surge que a la fecha de emisión de la misma (22/04/2022) se encuentran pendiente de pago 26 períodos (12/2020, 01 al 12/2021 y 1 al 4/2022), los que ascienden a la suma de \$126.700.- y dice que en cuanto al servicio

de energía eléctrica a la fecha 27/04/2022 surge que adeudaban los períodos 1 y 2 del año 2022 por el monto de \$142.250.- y que al mes de abril de 2022 la deuda del locatario ascendía a la suma de \$297.861,71.-

Cita la cláusula décimo quinta del contrato que establece que la falta de pago de cualquiera de los rubros mencionados sería considerado falta de pago de alquiler con sus mismos efectos y consecuencias, pudiendo así accionar el locador contra el locatario por el desalojo por la causal de falta de pago y por el cobro ejecutivo de las sumas adeudadas.-

Relata que inició demanda de desalojo por la causal de falta de pago del inmueble referido en fecha 04/05/2022, habiéndose dictado sentencia el 04/10/2022 la que convertía en definitiva la entrega provisoria, y que al existir deuda a cargo de los demandados, ya que ocuparon el inmueble hasta la fecha 04/10/2022 se los intimó nuevamente al pago por la suma de \$2.334.576,38.-, mediante carta documento de fecha 06/12/2022 en concepto de alquileres puros correspondientes a los meses de enero a diciembre del año 2021 y de enero a octubre del año 2022, suma que devengará intereses hasta el día del efectivo pago a razón de 0,3% por cada día de mora; mas la suma de \$106.722.-, por períodos liquidados por la SAT desde la liquidación 03/2021 hasta 09/2022; mas la suma de \$485.206,93.- en concepto de servicio eléctrico EDET.-

Peticiona se lleve adelante la ejecución condenando a los demandados al íntegro pago del capital reclamado con expresa imposición de costas.-

**II-** En fecha 28/07/2023, se ordena intimar de pago a los demandados y citarlos a remate.-

A su vez, se presenta espontáneamente el locatario demandado JOSÉ EDUARDO ALTAMIRANDA SANCHEZ en fecha 01/09/2023 (hs. 01:19), con patrocinio letrado de la Dra. Florencia de Luján Pachao Medina, quien constituye domicilio digital, comunicando que se allana de manera lisa y llana a la demanda iniciada en su contra. Asimismo reconoce la deuda y la documental adjuntada por el actor y realiza una propuesta de pago.-

Corrido traslado de ley, el actor contesta en fecha 11/10/2023 (hs. 11:50) aceptando parcialmente la propuesta del demandado en razón de lo allí manifestado, a lo que me remito en honor de la brevedad. Ordenado traslado al ejecutado de lo manifestado por el actor en la mencionada fecha, el mismo mantuvo silencio.-

**III-** Cumplida la intimación de pago y remate a la codemandada MARTA GRACIELA ORDOÑEZ, (conforme acta labrada en fecha 27/12/2023), la misma dejó vencer el plazo de ley para apersonarse a estar a derecho y oponer defensas.-

Repuestos los derechos fiscales, se ordenó el pase a resolver en fecha 19/02/2024.-

## **CONSIDERANDO:**

Debiendo resolver la cuestión traída a estudio, corresponde tratar el allanamiento y la incontestación de los demandados, Altamiranda y Ordoñez, respectivamente.-

### **1) ALLANAMIENTO:**

El allanamiento es un acto de voluntad de carácter unilateral, formal, consistente en una declaración de sometimiento a la exigencia contenida en la pretensión de la contraria, fijando la posición de las partes e imponiendo un pronunciamiento que no pueda evadirse de esas posiciones.-

Este acto de voluntad es una de las variadas actitudes procesales que son susceptibles de ser asumidas por la parte demandada, pero esencialmente significa una conformidad con la pretensión del actor, debe ser categórico, incondicional y no dejar lugar a dudas.-

Entrando al análisis concreto del caso que nos ocupa, existe en la causa por parte del demandado José Eduardo Altamiranda Sanchez y a raíz de la postura asumida, una admisión de los hechos, el derecho y de la documentación presentada por el actor, configurando en consecuencia, la liberación de la carga probatoria, y la conformidad con las alegaciones jurídicas, lo que produce la extinción de la litis.-

Sin embargo, el hecho que el demandado se allane a la pretensión del actor no exime al Juez de dictar sentencia sobre el fondo del asunto, conforme a derecho.-

En consecuencia, teniendo en cuenta que la litis determina los límites de los poderes del sentenciante y que la decisión debe recaer sobre lo que se solicita, aplicando el derecho a los hechos, de acuerdo a las cuestiones propuestas por las partes en sus escritos de demanda y contestación, corresponde en autos hacer lugar a la acción deducida por el actor y tener por allanado al ejecutado JOSÉ EDUARDO ALTAMIRANDA.-

## 2) INCONTESTACION:

Conforme constancias de autos, la codemandada Marta Graciela Ordoñez dejó vencer el plazo de ley para oponer las defensas que considerara pertinentes y en este punto, particular importancia reviste la falta de contestación a la demanda, pues genera el efecto de que se puedan tener por ciertos los hechos expuestos por el actor y una admisión tácita de los argumentos alegados por él, quien resultaría eximido, por ende, de la carga de la prueba.-

La incontestación tiene un valor de presunción iuris tantum en cuanto a la veracidad de los hechos, es decir una presunción simple o judicial, salvo que en autos existan pruebas en contrario o que la apreciación del Juez, en cada caso y según las particularidades, considere necesaria la justificación, situación no producida en el caso.-

Al respecto la doctrina ha sostenido que: “La no contestación de demanda, en lo que a la apreciación de los hechos se refiere, constituye una presunción simple o judicial, que incumbe exclusivamente al Juez en oportunidad de dictar sentencia, establecer si el silencio es o no susceptible de determinar el acogimiento de la pretensión de la actora. Para llegar a la conclusión de esa procedencia, la presunción desfavorable que engendra el silencio derivado de la falta de contestación a la demanda debe ser corroborado por la prueba producida por el actor y por la falta de prueba en contrario del demandado, operando esta última actitud como elemento tendiente a fortalecer la fundabilidad de la pretensión” (cfr. Palacio Lino, T.VI, “Derecho Procesal Civil”).-

Por su parte, es criterio uniforme: “Con arreglo a reiterada jurisprudencia de esta Corte, la omisión total de contestación de la demanda constituye presunción favorable de los derechos de la actora” (cfr. C.S.J.N., “Fallos”, 152-195; 155-39; 158-144; 181-245).-

Así y atento a las constancias de la causa, a la incontestación de la demanda y a la documentación acompañada por el actor, hechos que en su conjunto resultan suficientes para convencerme de la

viabilidad de la pretensión perseguida, considero, y así lo resuelvo, corresponde hacer lugar a la acción impetrada, también en contra de la co-demandada MARTA GRACIELA ORDOÑEZ.-

En consecuencia, corresponde ordenar se lleve adelante la ejecución seguida por el actor CARLOS MARTIN JUAREZ - DNI N° 8.064.026, en contra de JOSE EDUARDO ALTAMIRANDA - DNI N° 11.085.375 y de MARTA GRACIELA ORDÓÑEZ - DNI N° 17.042.050, hasta hacerse a la parte acreedora íntegro pago del capital de \$2.926.505,31.- (pesos dos millones novecientos veintiseis mil quinientos cinco c/31/100), con más sus intereses, gastos y costas.- El monto reclamado devengará los intereses pactados en el instrumento base de la presente demanda, no pudiendo exceder los mismos el valor equivalente al porcentual de TASA ACTIVA que para operaciones de descuento establece el Banco de la Nación Argentina en todo concepto, desde la fecha de mora (06/12/2022) y hasta la fecha del efectivo pago.

### 3) COSTAS:

La falta de satisfacción oportuna, el allanamiento del demandado Altamiranda, el reconocimiento expreso de la deuda y la demanda incontestada por la accionada Ordoñez, evidencian que la parte actora se ha visto obligada a seguir la vía judicial para el reconocimiento de sus derechos. Y tanto más es así, cuando como acontece en el caso, los accionados se encontraban en mora al momento de la intimación. Por lo tanto, existiendo responsabilidad en los ejecutados en la producción de los gastos que constituyen las costas, y teniendo especialmente presente el principio objetivo de la derrota, deviene arreglado a derecho imponerlas íntegramente a los demandados (art. 61 del C.P.C.C.).-

### 4) HONORARIOS:

Conforme al estado del proceso, corresponde regular honorarios a los letrados intervinientes TOMAS EXEQUIEL FARHAT (MP 8607), patrocinante del actor, y FLORENCIA DE LUJAN PACHAO MEDINA (MP 7694), patrocinante del demandado José Eduardo Altamiranda, por su actuación en la primera etapa a que se refiere el Art. 44 de la Ley 5.480.-

A tal fin, se toma el capital reclamado en la demanda de \$2.926.505,31.- (pesos dos millones novecientos veintiseis mil quinientos cinco c/31/100), el que es reducido en un 30% por no haberse opuesto excepciones conforme Art. 62 de la mencionada normativa, resultando así el monto del proceso en la suma de \$2.048.553,72.- (pesos dos millones cuarenta y ocho mil quinientos cincuenta y tres c/72/100). En materia de interés, se aplicará la TASA ACTIVA que para operaciones de descuento establece el Banco de la Nación Argentina en todo concepto, desde la fecha de mora (06/12/2022) y hasta la del último índice disponible, quedando de esta manera la base regulatoria en la suma de \$4.673.818,20.- (pesos cuatro millones seiscientos setenta y tres mil ochocientos dieciocho c/20/100). Asimismo, se tiene en cuenta el carácter de la intervención, el valor, el motivo y calidad jurídica de la labor desarrollada por los profesionales.-

Consecuentemente, conforme a los arts. 14, 15, 38, 39, 44, y cc. de la ley arancelaria y atento al resultado arribado en autos, por aplicación del Art. 38 del mismo ordenamiento legal, al abogado FARHAT patrocinante del actor ganador, se le fija el 16% de la base regulatoria es decir \$747.810,91.- (pesos setecientos cuarenta y siete mil ochocientos diez c/91/100).- A la letrada PACHAO MEDINA, patrocinante del demandado, que no contestó demanda y se allanó, se le asignará un 8% de la base regulatoria, operación aritmética que arroja la suma de \$373.905,45.- (pesos trescientos setenta y tres mil novecientos cinco c/45/100).-

Por ello,

**RESUELVO:**

**I) TENER** por allanado a JOSE EDUARDO ALTAMIRANDA, y por incontestada la demanda a MARTA GRACIELA ORDÓÑEZ, en relación a la demanda instaurada en su contra por CARLOS MARTIN JUAREZ, conforme lo considerado.-

**II) ORDENAR** se lleve adelante la presente ejecución seguida por el actor CARLOS MARTIN JUAREZ - DNI N° 8.064.026, en contra de JOSE EDUARDO ALTAMIRANDA - DNI N° 11.085.375 y de MARTA GRACIELA ORDÓÑEZ - DNI N° 17.042.050, hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital de \$2.926.505,31.- (pesos dos millones novecientos veintiseis mil quinientos cinco c/31/100), con más sus intereses, gastos y costas. El monto reclamado devengará los intereses pactados en el instrumento base de la presente demanda, no pudiendo exceder los mismos el valor equivalente al porcentual de TASA ACTIVA que para operaciones de descuento establece el Banco de la Nación Argentina en todo concepto, desde la fecha de mora (06/12/2022) y hasta la fecha del efectivo pago.-

**III) COSTAS** se imponen a los demandados vencidos, como se consideran (art. 61 del C.P.C.C.).-

**IV) REGULAR HONORARIOS** por la labor en el proceso principal, al letrado TOMAS EXEQUIEL FARHAT (MP 8607), patrocinante del actor, la suma de \$747.810,91.- (pesos setecientos cuarenta y siete mil ochocientos diez c/91/100), conforme lo considerado.-

**V) REGULAR HONORARIOS** por la labor en el proceso principal, a la letrada FLORENCIA DE LUJAN PACHAO MEDINA (MP 7694), patrocinante del demandado José Eduardo Altamiranda, la suma de \$373.905,45.- (pesos trescientos setenta y tres mil novecientos cinco c/45/100), conforme lo considerado.-

**HÁGASE SABER.-**

**DR. CARLOS RAÚL RIVAS**

**Juez en Documentos y Locaciones**

**Tercera Nominación.**

**Actuación firmada en fecha 28/02/2024**

Certificado digital:  
CN=RIVAS Carlos Raul, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231177281

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.