

Expediente: **4253/25**

Carátula: **HAGGE ADRIANA GRACIELA C/ GOMEZ NIEVA LOURDES KARINA Y OTRAS S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA DE OPOSICION**

Fecha Depósito: **07/02/2026 - 00:00**

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

90000000000 - VALDEZ, JANINA NOELIA-CO DEMANDADO

90000000000 - SUAREZ, ESTELA MARISOL-CO DEMANDADO

20165419848 - HAGGE, ADRIANA GRACIELA-ACTOR

27956329421 - GOMEZ NIEVA, LOURDES KARINA-DEMANDADO

27956329421 - GAMMINO, SANDRA GABRIELLA-POR DERECHO PROPIO

20165419848 - SARMIENTO, DANTE ALDO-POR DERECHO PROPIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 4253/25



H106018934425

JUICIO: HAGGE ADRIANA GRACIELA c/ GOMEZ NIEVA LOURDES KARINA Y OTRAS s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES.- EXPTE. N° 4253/25.-

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IX

San Miguel de Tucumán, 06 de febrero de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver la oposición formulada en los autos: **“HAGGE ADRIANA GRACIELA c/ GOMEZ NIEVA LOURDES KARINA Y OTRAS s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES - EXPTE. N° 4253/25”** contra la sentencia monitoria dictada el 13-10-25 de los que,

RESULTA:

I.- Oposición a la sentencia monitoria

Que por escrito subido al SAE el 30-10-25 Lourdes Karina Gómez Nieva con el patrocinio letrado de la Dra. Sandra Gabriella Gammino se presentó y opuso defensa de inhabilidad de título y quita.

Respecto a la inhabilidad de título expuso que - conforme surge de las conversaciones de WhatsApp, acta notarial y fotografías - la unidad locada resultaba inhabitable y, ante tal circunstancia, conforme cláusula 11 del contrato de locación puede pedir la rescisión del contrato o la cesación de pago.

Relató que el departamento desde el inicio de la relación contractual estuvo inhabitable por lo que realizó múltiples refacciones entre las que detalló: plomería, gas, electricidad y seguridad resaltando

que, durante más de tres meses debió junto a su hija menor de edad bañarse en casa de su madre.

Añadió que cuando la locación comenzó a funcionar, estallaron las cloacas y cañerías del departamento y ello, fue puesto en debido conocimiento de la actora conforme las vías pactadas en la cláusula XIV que transcribió.

En relación a la defensa de quita (inc 8) resaltó que si bien por cláusula primera se estableció que: “El departamento también cuenta con una cochera y dos bauleras en el subsuelo. El mismo se encuentra pintado, se hace saber que todo el departamento tiene pintura latex en todo su interior” (sic); sólo se entregó una baulera y con pertenencias de la locadora, es decir, totalmente inutilizada por lo que solicitó una reducción en el monto del alquiler pactado originalmente.

Hacia el final de su presentación negó la existencia de la deuda inserta en la demanda como así también en concepto de gastos y honorarios.

Culminó su presentación solicitado se tenga por opuestas las defensas y, oportunamente, se rechace la demanda con expresa imposición de costas.

II.- Por proveído del 03-11-25 se tuvo por apersonada a la demandada y se dio intervención de ley, al mismo tiempo, se dispuso correr traslado de las excepciones planteadas por el término de cinco días.

Por igual providencia se ordenó cumplir a la letrada con los recaudos bajo apercibimiento de ley.

III.- *Contesta excepciones*

Por escrito del 12-11-25 el letrado Dante Sarmiento en el carácter de representante legal de la actora contestó las defensas solicitando su rechazo por lo fundamentos que seguidamente se detallan.

En sustento de su postura advirtió que, la demandada reconoce la existencia de un contrato de locación lo que acredita la legitimación activa y pasiva de la presente causa y no se invocó vicio alguno en la integridad del texto del contrato que habilite su adulteración o falsedad.

Agregó que, el contrato de locación refleja una causa lícita y se perfeccionará con el cumplimiento de las cláusulas que fueron pactadas y aceptadas por los partícipes en un marco de buena fe contractual.

Resaltó que, de la misma cláusula primera, hacia el final se consignó que: “EL LOCATARIO declara haber visitado y examinado dicho inmueble encontrándose satisfecho y conforme en las condiciones que se encuentra y se agrega en el punto 3 igual cláusula lo siguiente: Tanto la unidad locada, como las cosas incorporadas separables, se entregan en perfecto estado de conservación, instalación y funcionamiento”.

Aclaró que la locación incluía una cochera y dos bauleras en perfecto estado de uso.

Destacó que, tanto la inquilina como sus garantes refrendaron sus firmas por ante notario público y ello surge del instrumento acompañado en el escrito de demanda prestando conformidad en todas sus partes y alcances legales.

Con especial énfasis negó la versión de los hechos relatada por la demandada, negó que haya comunicado ni intimado respecto de la existencia de vicios del inmueble que impidan el uso y goce

de la locación.

Negó también que las averías edilicias que manifiesta la locataria asuman la entidad que pretende.

Observó la eficacia como medio probatorio del acta notarial que se agregó por resultar incompleta e inentendible.

Desconoció además el contenido del acta y oponiéndose a la agregación de cualquier documental concluyó que no existen en la presente ejecución motivos legales que habiliten la procedencia de la defensa interpuesta.

Respecto de la excepción de quita consideró que debe también ser rechazada por no haber adjuntado instrumento que acredite el pago total o parcial. Sumado a ello, consideró que las defensas resultan contrapuestas ya que, por un lado reconoce invocando la quita la legitimidad e idoneidad del título base de la ejecución y, a posteriori pretende deducción de la deuda.

Por último, solicitó la aplicación de las disposiciones del art. 595 del C.P.C.C. fundada en que existen motivos suficientes y existe una deuda de canon locativo desde el primer mes de contrato de locación que hacen pasible la multa allí fijada.

Culminó su presentación solicitando que, en virtud de los fundamentos expuestos se rechace las excepciones con expresa imposición de costas.

IV.- Autos para sentencia.

Por proveído del 17-11-25 se tuvo por contestado el traslado en tiempo y forma.

Practicada planilla fiscal el 02-12-25 y repuesta ella por la parte actora quedó la cuestión en condiciones de ser resuelta. (ver proveído del 11-12-25).

CONSIDERANDO:

I.- Que el letrado Dante Sarmiento en carácter de apoderado legal de Adriana Graciela Hagge solicita preparación de la vía ejecutiva e inicia demanda de cobro de alquileres en contra de Lourdes Karina Gómez Nieva, Janina Noelia Valdez y Estela Marisol Suarez por la suma de \$4.270.890 correspondiente a alquileres adeudados de los meses de marzo a septiembre de 2025 respecto del inmueble sito en calle Santa Fe 850, 7° "B" de esta ciudad capital.

Funda lo peticionado en contrato de locación celebrado con las demandadas e incumplimiento con lo dispuesto en cláusula quinta y sexta del contrato.

Adjuntada documentación original por sentencia monitoria del 13-10-25 se receiptó la demanda ordenándose llevar adelante la ejecución.

Notificada la sentencia por cédulas agregadas el 22-10-25, 23-10-25 y 12-11-25 se apersona la demandada Lourdes Karina Gomez Nieva y opone las defensas que hoy nos ocupan (cfr. escrito del 30-10-25).

II.- Que Lourdes Karina Gomez Nieva con el patrocinio letrado de la Dra. Gammino se presenta y -negando la existencia de la deuda- opone excepción de inhabilidad de título y quita por los fundamentos que a continuación se detallan:

Inhabilidad de título fundada en la inhabilitación de la unidad locada y la necesidad de efectuar reparaciones de plomería, gas, electricidad y seguridad hasta que pudo utilizar las instalaciones. Explica que, cuando comenzó a funcionar las cloacas y cañerías del departamento estallaron y ello fue puesto en conocimiento a la parte actora conforme lo pactado en la cláusula décimo cuarta del contrato de locación.

Quita fundada en que no entregó la cochera y dos bauleras conforme se consigna en el contrato (cláusula primera) sino que sólo entregó una baulera y con pertenencias de la locadora que impedía su uso por lo que solicitó la disminución del valor del alquiler pactado.

Como prueba documental adjunta actuación notarial en una página y 16 fotografías.

III.- Corrido traslado a la parte actora de la oposición a la sentencia monitoria la contesta solicitando su rechazo fundado en que, al haber reconocido el contrato, la inhabilidad no resulta procedente y la demanda tiene causa legítima e incluye derechos y obligaciones que asumen las partes.

Advierte que, por cláusula primera se hizo constar que la locataria visitó y examinó el inmueble que fue entregado en perfecto estado de conservación y funcionamiento incluyendo bauleras y cocheras.

Negó además que la demandada haya comunicado la existencia de vicios que impidan el uso y goce de la unidad locada como así también que las averías edilicias tengan la entidad que manifiesta.

Respecto a la quita solicita también su rechazo al no haber adjuntado documentación alguna que acredite la reducción pretendida. En su presentación advierte también que las excepciones opuestas resultan incompatibles entre sí ya que, reconocida la idoneidad del título que se ejecuta no puede pretenderse - sin prueba - una deducción de la deuda.

IV.- Planteada así la cuestión, corresponde resolverla.

Conforme enseña la doctrina (TEITELBAUM, Jaime, "Proceso monitorio y ejecutivo", en Curso sobre el CGP, t. II, Montevideo, 1992, p. 129) 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. En consecuencia, la decisión inicial constituye una verdadera sentencia definitiva condicionada a su no impugnación en un término perentorio (cfr. Falcón, Enrique M., El proceso monitorio, Sup. Academia Nacional de Derecho y Ciencias Sociales de Bs. As. 19/05/2016 , 1 • LA LEY 2016-C , 930 • Acad.Nac. de Derecho 2015 (noviembre) , 5, LA LEY AR/DOC/482/2016).

Nuestro Código de Procedimientos en su art. 590 del C.P.C.C. dispone que: *“Dentro de los cinco (5) días siguientes a la citación, el ejecutado podrá oponerse a la ejecución mediante la articulación de defensa legítima. En esa oportunidad, debe ofrecer la prueba de que intente valerse. Vencido dicho plazo sin que lo hubiera hecho, la sentencia monitoria ejecutivo quedará firme. La notificación de la sentencia monitoria importará, asimismo, el requerimiento para que el ejecutado dentro del plazo establecido en el párrafo primero de este artículo, constituya domicilio, bajo apercibimiento de quedar automáticamente constituido el domicilio especial en los estrados del Juzgado”*.

Respecto a las defensas que puede oponer el art. 591 establece que: *“La oposición a la sentencia monitoria ejecutiva solamente podrá fundarse en las siguientes excepciones: 1. Incompetencia. 2. Falta de personería en el ejecutante, en el ejecutado o en sus representantes, por carecer de capacidad civil para estar*

en juicio o de representación suficiente. 3. Litispendencia en otro Juzgado o Tribunal competente. 4. Falsedad o inhabilidad de título con que se pide la ejecución. La primera podrá fundarse únicamente en la adulteración del documento; la segunda se limitará a las formas extrínsecas del título, sin que pueda discutirse la legitimidad de la causa. El reconocimiento expreso de la firma no impide la admisibilidad de la excepción de falsedad fundada en la adulteración del documento. Esta oposición no será admisible si no se impugna la existencia de la deuda. 5. Prescripción. 6. Pago documentado, total o parcial. 7. Compensación de crédito líquido que resulte de documento que traiga aparejada ejecución. 8. Quita, espera, remisión, novación, transacción, conciliación o compromiso documentado. 9. Cosa juzgada”.

Y, en cuanto al trámite dice que: *“El Juez desestimarán sin sustanciación alguna las oposiciones que no fueren de las autorizadas por la ley, o que no se hubieren opuesto en forma clara y concreta, cualquiera sea el nombre que el ejecutado les hubiese dado. En ese mismo acto dictará la sentencia de remate. Si se hallaren cumplidos los requisitos pertinentes, dará traslado de las oposiciones al ejecutante por cinco (5) días quien al contestarlo ofrecerá la prueba de que intente valerse. No se hará declaración especial previa acerca de la admisibilidad o inadmisibilidad de la oposición”.* (cfr. art. 595 del C.P.C.yC.T.)

Así las cosas, definido lo que debe entenderse como proceso monitorio, el trámite en caso de oposición y las defensas previstas en el ordenamiento procesal corresponde ingresar al análisis de las excepciones alegadas.

Como se sabe, la inhabilidad de título resulta procedente cuando se cuestiona la idoneidad jurídica del mismo, sea porque no figura entre los mencionados por la ley o no reúne los requisitos a que ésta condiciona su fuerza ejecutoria. O bien porque el ejecutado o ejecutante carecen de legitimación procesal por no ser las personas que figuran en el título como deudor o acreedor, pues el examen del título debe limitarse a las formas extrínsecas.

En autos, la excepción de inhabilidad de título fundada en que la unidad locada resultó desde un comienzo inhabitable resulta inadmisibles e improcedentes en este tipo de proceso ejecutivo monitorio.

En efecto, admitida la relación locativa entre las partes y suscripto por la excepcionante contrato de locación en el que se consigna el estado del inmueble locado no puede pretenderse, por vía de excepción a sentencia monitoria la revisión o falsedad de cláusulas contractuales suscriptas por su parte las que deberán hacer valer - en caso que corresponda - en juicio de conocimiento posterior correspondiendo, en consecuencia, **RECHAZAR** la excepción de inhabilidad interpuesta.

En relación a la defensa de quita fundada en que no pudo disponer la totalidad de las instalaciones debe decirse que, como bien se sabe, *“...la quita debe resultar de las constancias del juicio de documentos provenientes del acreedor y posteriores al nacimiento del crédito que se ejecuta”* (cfr. Jorge Donato, Juicio Ejecutivo Ed. 20XXII, 2016) y ello, no acontece en autos.

En consecuencia, no existiendo prueba alguna para la procedencia de la defensa intentada corresponde también **RECHAZAR** la pretendida excepción de quita.

Por las razones expuestas, desestimadas las defensas y constatado que el título que se ejecuta resulta plenamente hábil para la ejecución que intenta corresponde, **RECHAZAR** las excepciones de inhabilidad de título y quita opuestas por la demandada en escrito del 30-10-25 y, en consecuencia, **CONFIRMAR** la sentencia monitoria dictada el 13-10-25 que en su punto I dispuso *“HACER LUGAR a la demanda incoada por HAGGE ADRIANA GRACIELA y en consecuencia dictar sentencia monitoria ordenando llevar adelante la ejecución en contra de GOMEZ NIEVA LOURDES KARINA, VALDEZ JANINA NOELIA y SUAREZ ESTELA MARISOL hasta que se haga íntegro pago del capital adeudado de \$4.270.890 comprensivo de alquileres adeudados de abril a septiembre de 2025, con más la suma de \$1.630.000 calculadas por acrecidas.*

El monto reclamado devengará desde la mora de cada período y hasta su efectivo pago interés moratorio equivalente a una vez y media la Tasa Activa que cobra el Banco de la Nación Argentina en operaciones de descuento a 30 días.

A lo condenado debe adicionarse el interés punitivo pactado (del 1% diario) siempre y cuando no supere el equivalente al porcentual de la Tasa Activa que cobra el Banco de la Nación Argentina en operaciones de descuento a 30 días”.

Atento a cómo se resuelve, corresponde imponer las costas a la demandada vencida por ser ley expresa.

Por todo lo considerado,

RESUELVO:

I.-RECHAZAR las excepciones de inhabilidad de título y quita opuestas por la demandada en escrito del 30-10-25 y, en consecuencia, **CONFIRMAR** la sentencia monitoria dictada el 13-10-25 que en su punto I dispuso “*HACER LUGAR a la demanda incoada por HAGGE ADRIANA GRACIELA y en consecuencia dictar sentencia monitoria ordenando llevar adelante la ejecución en contra de GOMEZ NIEVA LOURDES KARINA, VALDEZ JANINA NOELIA y SUAREZ ESTELA MARISOL hasta que se haga íntegro pago del capital adeudado de \$4.270.890 comprensivo de alquileres adeudados de abril a septiembre de 2025, con más la suma de \$1.630.000 calculadas por acrecidas.*

El monto reclamado devengará desde la mora de cada período y hasta su efectivo pago interés moratorio equivalente a una vez y media la Tasa Activa que cobra el Banco de la Nación Argentina en operaciones de descuento a 30 días.

A lo condenado debe adicionarse el interés punitivo pactado (del 1% diario) siempre y cuando no supere el equivalente al porcentual de la Tasa Activa que cobra el Banco de la Nación Argentina en operaciones de descuento a 30 días”.

II.- COSTAS a la demandada vencida por ser ley expresa.

III.- RESERVAR regulación de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER

FDO. DRA. A. VALENTINA RUIZ DE LOS LLANOS.- JUEZ

JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES IX° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 06/02/2026

Certificado digital:

CN=RUIZ DE LOS LLANOS Alicia Valentina, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27180203392

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/ae333b00-035e-11f1-8336-c3884816a41a>