

Expediente: 2825/25

Carátula: **ALVAREZ ALEXIA C/ ARALDE DIEGO SEBASTIAN Y OTROS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**

Fecha Depósito: **05/07/2025 - 00:00**

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

90000000000 - *ARALDE, DIEGO SEBASTIAN-DEMANDADO*

27248028837 - *ALVAREZ, ALEXIA-ACTOR*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 2825/25



H106018586106

JUICIO: ALVAREZ ALEXIA c/ ARALDE DIEGO SEBASTIAN Y OTROS s/ DAÑOS Y PERJUICIOS. EXPTE. N° 2825/25

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, 04 de julio de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados:"ALVAREZ ALEXIA c/ ARALDE DIEGO SEBASTIAN Y OTROS s/ DAÑOS Y PERJUICIOS. EXPTE. N° 2825/25"

CONSIDERANDO:

Que, con fecha 01/06/2025, se presentó la parte actora, Alexia Álvarez, con el patrocinio letrado de la Dra. Claudia Quillotay, promoviendo demanda por daños y perjuicios contra los Sres. Diego Sebastián Aralde y Exequiel José Aralde, este último en calidad de garante sin beneficio de excusión.

Manifiesta haber celebrado un contrato de locación desde el 07/03/2023 hasta el 28/02/2025 con Diego Sebastián Aralde, para el alquiler del inmueble de su propiedad sito en calle República del Líbano 939, piso 1°, departamento "A" de esta ciudad. Refiere que el incumplimiento de pago de servicios, los cuales estaba obligado a abonar, motivó la intimación por carta documento en fecha 17/12/24, advirtiendo las deudas que se estaban originando.

Que en fecha 20/05/2025 se produjo la restitución del inmueble mediante entrega de llaves en portería. Señala que el locatario incumplió diversas cláusulas contractuales, incurriendo en el no pago de alquileres y servicios, y devolviendo el inmueble en malas condiciones de uso y conservación, circunstancia que le generó perjuicios económicos y morales cuya reparación reclama en autos.

A efectos de acreditar los daños patrimoniales, la actora detalla los siguientes rubros: 1) Gastos comunes impagos, por la suma de \$2.137.600, conforme liquidación de la administración del edificio, 2) Dos meses de alquiler impagos (abril y mayo 2025), por un total de \$1.200.000, según el valor actualizado del canon locativo (\$600.000 mensuales), 3) Gastos de redacción y envío de carta documento, por \$75.000, 4) Reparaciones necesarias en el inmueble (persianas, paredes, cerámicos, pintura), estimadas en \$400.000, 5) Servicio de electricidad (EDET): dos períodos impagos por \$448.700, conforme factura N° 68325751, 6) CISI: cinco períodos (enero a mayo 2025), por \$51.767,35, 7) Gastos de mediación obligatoria, estimados en \$250.000, 8) Convenio de honorarios por regulación y presentación, por \$500.000, 9) Servicio de gas (GASNOR): dos períodos impagos por \$29.425,27 y \$63.588,98, totalizando \$93.014,25. Dando como resultado la suma de total de \$5.156.081,60.

Agrega asimismo un reclamo por daño moral por la suma de \$5.000.000, fundado en la perturbación espiritual y el trastorno emocional que le habría generado la restitución del inmueble en mal estado, la necesidad de iniciar gestiones legales para su reparación y restablecer su uso, y la imposibilidad de ofrecer el bien nuevamente en alquiler de manera inmediata. Sostiene que estas circunstancias afectaron su tranquilidad, generando aflicciones que exceden el plano meramente patrimonial.

El total del perjuicio invocado –incluyendo los daños materiales y el daño moral– asciende a la suma de \$10.156.081,60.

En atención a lo expuesto, la parte actora solicita como medida cautelar el embargo preventivo del 20% de los haberes del Sr. Exequiel José Aralde, en su calidad de garante solidario, a los fines de asegurar la eventual ejecución de la sentencia. A tal efecto, indica que el mismo es empleado en Dirección Nacional de Vialidad, sita en calle Av. Mate de Luna N° 1975 de esta ciudad.

Analizando la documentación acompañada por la actora se desprende que acompañó un contrato de locación, una carta documento de intimación de pago, una impresión con detalle de liquidación de expensas correspondiente al mes de mayo de 2025, dos fotografías del interior de un inmueble, copias de DNI, una impresión de Nosis, una boleta de sueldo de Exequiel José Dael Aralde; y dos impresiones en las que constan números de servicios que corresponderían a CISI, EDET, AGUA y GAS y detalles de supuestas deudas por cada uno.

Advierto de la simple lectura del contrato que las firmas no han sido certificadas ni reconocidas por el deudor, ni está sellado el instrumento por la Dirección General de Rentas. Tampoco se aportaron siquiera en términos verosímiles elementos de prueba que permitan vincular los números de servicios indicados (y las supuestas deudas allí consignadas) con el inmueble objeto del contrato de locación, ni fue acompañada una certificación de deuda de expensas expedida por el administrador del consorcio u otro órgano con facultades a esos efectos. Todo esto obsta a tener por acreditada la verosimilitud del derecho que invoca la actora, y sella el destino adverso de la cautelar.

En casos como el presente, en los que el crédito del actor se funda en un contrato que no tiene las firmas certificadas, se ha denegado la medida cautelar peticionada por falta de verosimilitud en el derecho, con fundamentos que comparto y que se reproducen a continuación:

"Al tratarse de una acción fundada en un contrato, quien solicita la medida debe justificar la existencia del contrato, con instrumento público o privado atribuido al deudor, abonada la firma por certificación de escribano como puesta en su presencia u otro medio fehaciente e indubitable (art. 233 inc. c) CPCC).

Ahora bien, cuando el instrumento privado no tenga dichos recaudos deberá estarse a lo dispuesto por los arts. 218 y 219 CPCC, o sea que la documentación con la cual se pretende probar la existencia de la relación y de la acreencia en cuestión sea corroborada por cualquier medio de prueba que permita formar al juez la convicción acerca de la probabilidad que la rúbrica sea legítima.

Cabe poner de resalto que el presupuesto de verosimilitud del derecho, debe entenderse como la probabilidad de que éste exista y no como una incontestable realidad, que solo se logra al agotarse el trámite respectivo. “Las medidas precautorias se otorgan sobre la base de la mera verosimilitud del derecho que se pretende asegurar-fumus bonis iuris- es decir que la protección obedece a la necesidad de proteger un derecho que todavía no es cierto, líquido y consolidado, sino tan sólo probable y aun dudoso, o sea, un derecho incipiente” (Conf. Morello Passi Lanza Sosa Berizonce, Cod. Proc. V.III pag.60/61).

En consecuencia, la prueba que debe rendirse no implica de ningún modo que las firmas insertas en el contrato sean definitivamente auténticas, para lo cual el interesado tendrá las defensas del caso para hacer valer en el momento oportuno, sin que se vea perjudicado el progreso del embargo (cfr. Arazi, Roland y otros; “Medidas cautelares”, Ed. Astrea, 1997, pag. 54).

De allí que, en razón de lo hasta aquí expuesto, el análisis de los elementos anejados a la causa, en este marco precario de cognición propio de todo trámite cautelar, lleva a concluir que la verosimilitud del derecho no aparece acreditada” (conf. CCDL, Sala III, Nro. Sent: 254 Fecha Sentencia: 05/11/2021).

Las cartas documento acompañadas tampoco coadyuvan a formar la convicción sobre la probabilidad de la existencia de la deuda en cabeza de la demandada porque son instrumentos emanados del propio peticionante de la medida.

Finalmente los daños y perjuicios invocados deben ser objeto de prueba.

Cabe destacar que, a pesar de que la doctrina y jurisprudencia aceptan una mayor flexibilidad en el análisis de la verosimilitud en el derecho cuando el peligro en la demora aparece más patente, éste no está acreditado en el caso.

Por lo expuesto, y toda vez que no se han arrojado suficientes elementos de prueba que permitan inferir aunque sea de manera aparente que el demandado ha celebrado el contrato con la actora, se rechaza el embargo preventivo solicitado sin perjuicio de que pueda reverse esta decisión dada la provisoriedad que caracteriza a este tipo de medidas.

Por ello,

RESUELVO:

NO HACER LUGAR a la medida cautelar solicitada por la parte actora.-

HÁGASE SABER

MARIA DEL ROSARIO ARIAS GÓMEZ

-JUEZA-

Actuación firmada en fecha 04/07/2025

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/36048e80-58eb-11f0-92e4-35c167d47590>