

Expediente: **10423/18**

Carátula: **ESPERGUIN ROXANA ALEJANDRA C/ GRAELLS WALTER RICARDO Y OTRO S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA III**

Tipo Actuación: **FONDO (RECURSOS)**

Fecha Depósito: **04/03/2026 - 00:00**

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

90000000000 - *GRAELLS, WALTER RICARDO-DEMANDADO*

27162162026 - *ESPERGUIN, ROXANA ALEJANDRA-ACTOR*

27162162026 - *MERLETTI POSSE, MYRIAN ELIZABETH-POR DERECHO PROPIO*

20275622231 - *SORIA, JUAN CARLOS-POR DERECHO PROPIO*

90000000000 - *GRAELLS, CRISTIAN EDUARDO-DEMANDADO*

JUICIO: ESPERGUIN ROXANA ALEJANDRA c/ GRAELLS WALTER RICARDO Y OTRO s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES -Expte. N° 10423/18 - SALA III -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala III

ACTUACIONES N°: 10423/18



H104138977379

AUTOS: "ESPERGUIN ROXANA ALEJANDRA C/ GRAELLS WALTER RICARDO Y OTRO S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES" - EXPTE: 10423/18 - SALA III -

San Miguel de Tucumán, 3 de marzo de 2026

Sentencia Nro. 33

Y VISTO :

Para resolver el recurso de apelación concedido en autos a la actora Sra. Roxana Alejandra Esperguin, contra la sentencia del 30 de abril de 2025, que rechaza la presente ejecución, y;

CONSIDERANDO :

La parte actora apela y expresa agravios en contra del fallo en crisis. En primer lugar, realiza un resumen de los fundamentos empleados por la sentenciante para rechazar la presente ejecución.

Posteriormente, plantea que el rechazo es injusto por cuanto estamos frente a un proceso ejecutivo, con título de tal carácter o naturaleza.

Expresa que intimados de pago los demandados, no se apersonaron en el juicio, motivo por el cual se debió hacer lugar a la ejecución iniciada por su parte, situación que no aconteció en autos, sino todo lo contrario ya que sin motivo ni razón jurídica fundada se rechazó la ejecución.

Manifiesta que en la cláusula décimo segunda, se estipuló que el locatario se obligaba a restituir el bien locado, desocupado y en perfectas condiciones al locador, sin necesidad de interpelación, al vencimiento del plazo locativo, y se pactó una multa para el caso de incumplimiento.

Agrega que el demandado no cumplió con su obligación de restituir por lo que debió recurrir a la justicia para lograr la restitución provisoria.

Pone de resalto que en la cláusula décimo tercera, se pactó en forma expresa que el locatario en caso que abandonase la unidad, sería igualmente responsable de los alquileres que debía abonar hasta el momento que el Juzgado reintegre efectivamente la tenencia al locador y cómo debía justificar esa devolución de la tenencia.

Concluye que resaltando que el locatario abandonó el bien dado en locación, no cumplió con su obligación de restituir, estaba pactado en el contrato que sería en tal caso responsable del pago de alquileres y hasta cuando, y sin embargo se rechaza la demanda de cobro de alquileres pactados expresamente con el locatario.

Por todo ello, solicita se modifique modifique la sentencia dictada en los presentes autos y se haga lugar a la demanda promovida por su parte.

Corrido el traslado de ley, el mismo no es contestado por la parte demandada por lo cual, elevados los autos a esta Cámara y al estar firme la providencia del 06 de febrero de 2026, los presentes autos se encuentran en condiciones de dictar sentencia.

De las constancias de autos, surge que la parte actora Sra. Roxana Alejandra Esperguin inicia cobro ejecutivo de alquileres en contra de los Sres. Walter Ricardo Graells y Cristian Eduardo Graells por la suma de Pesos Ochenta y Tres Mil Doscientos (\$83.200), con más la multa pactada en la cláusula quinta y décimo segunda del contrato de locación celebrado con los hoy demandados.

Manifiesta que en la cláusula tercera de dicho contrato, se pactó el precio de la locación mensual en la suma de Pesos Ocho Mil (\$8.000) para los primeros doce meses del contrato y de Pesos Diez Mil Cuatrocientos (\$10.400), para los doce siguientes, los cuales debían ser abonados por mes adelantado del 1 al 10 de cada mes.

Agrega además que, se estableció en la cláusula cuarta, que la mora se producía de manera automática ante la falta de pago del alquiler en tiempo y forma, y que en tal caso, debía abonar una multa diaria de Pesos Doscientos (\$200) en concepto de multa, que se debía sumar al monto locativo adeudado.

Expone que, en la cláusula décimo tercera se estableció que en caso de que el locatario dejara abandonado el inmueble, sería igualmente responsable del pago de los alquileres hasta el día en que el Juzgado le reintegre efectivamente la tenencia al locador.

Expresa que en el contrato se estipuló que el mismo tenía una duración de dos años a contar desde el 1 de enero de 2016, por lo que su vencimiento operaba de pleno derecho el 1 de enero de 2018, sin necesidad de interpelación alguna.

Señala que vencido el plazo locativo, el locatario no entregó el inmueble, motivo por el cual se vió en la necesidad de iniciar un juicio de desalojo, y es por medio de dicho proceso que logra la restitución del mismo el 17 de agosto de 2018.

Intimada de pago y citada de remate la parte demandada, la misma dejó vencer el plazo para oponer excepciones legítimas por lo que se llamó los autos a dictar sentencia.

El 30 de abril de 2025, se dicta sentencia por la cual se rechaza la ejecución iniciada por la parte actora, la cual es apelada por la misma, lo que da origen al presente pronunciamiento.

Entrando en el análisis de la cuestión traída a debate, de confrontar los argumentos expuestos en el planteo recursivo con las constancias de autos y con los motivos sentenciales, se adelanta que el decisorio en crisis será revocado y en sustitutiva se dispondrá acoger la demanda, con costas a la vencida.

En efecto, el contrato de alquiler del 29 de diciembre de 2015, acompañado por la parte actora con su escrito de demanda, en su cláusula décimo tercera establece: *"En caso de que el locatario dejara abandonada la unidad o la depositara en el Juzgado, será igualmente responsable de los alquileres que deberá abonar hasta el día en que el juzgado le reintegre efectivamente la tenencia al locador, quedando a salvo los derechos de este para exigir el cumplimiento del presente contrato. La entrega deberá justificarla con documento escrito emanado por el locador no permitiéndole otro medio de prueba. Todo lo anterior con la excepción de que la falta de entrega o de recepción fuere imputable al locador"*.

A su vez, del acta del 17 de agosto de 2018 de entrega provisoria labrada en el proceso de desalojo iniciado por el actor de los presentes autos, surge que al encontrarse libre de ocupantes y cosas se hizo entrega provisoria de la vivienda a la Sra. Esperguin.

Por su parte, la cláusula tercera del contrato antes mencionado, establece que: *"... El precio de la locación se establece en la suma de \$8.000 para los primeros doce meses del contrato y de \$10.400 para los siguientes doce meses de locación"*.

Y, por otro lado, la cláusula quinta dispone: *"Los alquileres serán abonados en forma indivisible y en dinero en efectivo por mes adelantado del 01 al 10 de cada mes, sin requerimiento previo, en calle Juan Luis Nougués Nro. 57, San Miguel de Tucumán, domicilio de la LOCADORA. La falta de pago en tiempo y forma, genera una multa diaria de \$200, que se sumará al monto locativo adeudado."*

De lo expuesto precedentemente, se concluye que al encontrarse abandonado el inmueble, correspondía a la parte demandada acreditar, por medio de documento escrito emanado del locador, que hizo la efectiva entrega del bien locado, para eximirse de las responsabilidades y obligaciones contempladas en el contrato de locación, situación que no aconteció en los presentes autos.

Motivo por el cual, al no constar en autos con prueba que acredite la efectiva entrega del inmueble por parte de los demandados sobre quienes pesaba dicha carga, corresponde hacer lugar al reclamo efectuado por la parte actora del cobro de los alquileres, como de la multa fijada en concepto de mora, desde la fecha en que venció el contrato de alquiler, es decir, el 01 de enero del 2018 hasta la fecha en que se le hizo la efectiva entrega del mismo por parte del Juzgado interviniente en el juicio de desalojo, es decir, el 17 de agosto de 2018, conforme lo solicitado por la parte actora en su escrito de demanda.

Por tanto, se hará lugar al recurso de apelación interpuesto por la actora Sra. Roxana Alejandra Esperguin, en contra de la sentencia del 30 de abril de 2025, la que se revoca. En consecuencia, se provee en sustitutiva: **"I) ORDENAR** se lleve adelante la presente ejecución de cobro ejecutivo de alquileres seguida por la **Sra. Roxana Alejandra Esperguin**, en contra de los **Sres. Walter Ricardo Graells** y **Cristian Eduardo Graells**, hasta hacerse a la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado en **PESOS Ochenta y Tres Mil Cuatrocientos (\$83.400)**, en concepto de alquileres adeudados, suma que devengará intereses conforme tasa activa, cartera general (prestamos) nominal, anual, vencida a treinta días del Banco de la

Nación Argentina desde la mora hasta el efectivo pago. Con más la suma de **Pesos Cuarenta y Tres Mil Cuatrocientos (\$43.400)** en concepto de multa, suma que devengará intereses conforme tasa activa, cartera general (prestamos) nominal, anual, vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina desde la fecha de interposición de la demanda hasta el efectivo pago. **II) COSTAS** a cargo de la parte demandada por resultar vencida (art. 603 CPC y C.**III) RESERVAR PRONUNCIAMIENTO** sobre honorarios para su oportunidad".

Las costas de la Alzada se imponen a la parte demandada por resultar vencida (art. 62 idem).

Por ello,

RESOLVEMOS:

I) HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por la actora Sra. Roxana Alejandra Esperguin, en contra de la sentencia del 30 de abril de 2025, la que se revoca. En consecuencia, se proveé en sustitutiva: **"I) ORDENAR** se lleve adelante la presente ejecución de cobro ejecutivo de alquileres seguida por la **Sra. Roxana Alejandra Esperguin**, en contra de los **Sres. Walter Ricardo Graells** y **Cristian Eduardo Graells**, hasta hacerse a la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado en **PESOS Ochenta y Tres Mil Cuatrocientos (\$83.400)**, en concepto de alquileres adeudados, suma que devengará intereses conforme tasa activa, cartera general (prestamos) nominal, anual, vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina desde la mora hasta el efectivo pago. Con más la suma de **Pesos Cuarenta y Tres Mil Cuatrocientos (\$43.400)** en concepto de multa, suma que devengará intereses conforme tasa activa, cartera general (prestamos) nominal, anual, vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina desde la fecha de interposición de la demanda hasta el efectivo pago. **II) COSTAS** a cargo de la parte demandada por resultar vencida. **III) RESERVAR PRONUNCIAMIENTO** sobre honorarios para su oportunidad"..

II) COSTAS de la Alzada como se considera.

III) RESERVAR honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER

RODOLFO M. MOVSOVICH LUIS JOSE COSSIO

Actuación firmada en fecha 03/03/2026

Certificado digital:

CN=GARCIA DEGANO Francisco Alfredo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20232381192

Certificado digital:

CN=MOVSOVICH Rodolfo Marcelo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20117081231

Certificado digital:

CN=COSSIO Luis Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23213282379

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