

Expediente: **1097/21-I1**

Carátula: **ISAS ALFREDO RUBEN C/ GOMEZ EDGARDO RENE Y OTRO S/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO**

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

Tipo Actuación: **RECURSOS**

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

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

23125985149 - ISAS, ALFREDO RUBEN-ACTOR POR DERECHO PROPIO

900000000000 - GOMEZ, EDGARDO RENE-DEMANDADO

20202850252 - GARCIA EGUIZABAL, ROBERTO FERNANDO-DEMANDADO

20202850252 - CHEHIN, JORGE ALEJANDRO-POR DERECHO PROPIO

20180910639 - JUAREZ, DARDO ANTONIO-PERITO

JUICIO: ISAS ALFREDO RUBEN c/ GOMEZ EDGARDO RENE Y OTRO s/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. EXPTE. N° 1097/21-I1 - SALA 1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala I

ACTUACIONES N°: 1097/21-I1



H104118934845

JUICIO: ISAS ALFREDO RUBEN c/ GOMEZ EDGARDO RENE Y OTRO s/ CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. EXPTE. N° 1097/21-I1

San Miguel de Tucumán, 06 de febrero de 2026

SENTENCIA N° 10

Y VISTO:

El recurso de apelación concedido en autos al actor **ISAS, ALFREDO RUBEN** contra la Sentencia de fecha 30 / 05 / 23 que resolvió : "...1.- *DEJAR SIN EFECTO la sentencia de fecha 29/12/2022 y de todos los actos que sean su consecuencia.* 2.- *HACER LUGAR A LA MEDIDA CAUTELAR SOLICITADA, y PREVIA CAUCION JURATORIA del peticionante, ORDENAR EL EMBARGO PREVENTIVO sobre los haberes del demandado GOMEZ EDGARDO RENE, DNI 14.211.721 en su carácter de empleado de la MUNICIPALIDAD DE LA BANDA, PROVINCIA DE SANTIAGO DEL ESTERO, hasta cubrir la suma de \$ 199.000 más \$59.700 en concepto de acrecidas, conforme a lo considerado.* 3) *ORDENAR EL EMBARGO PREVENTIVO sobre los haberes de demandado*

ROBERTO FERNANDO GARCÍA EGUIZABAL, DNI 16.784.620, en su carácter de empleado de: A) MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN hasta cubrir la suma de \$199.000, más \$59.700 correspondientes por acrecidas. B) en su carácter de empleado de la UNIVERSIDAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE TUCUMÁN, hasta cubrir la suma de \$199.000, más \$59.700 correspondientes por acrecidas. 4.-Cumplida la presente medida, notifíquese conforme lo dispuesto en el art. 282 del Digesto Procesal (Ley 9531) ..." y ;

CONSIDERANDO

Que con fecha 06 / 06 / 23 el apelante expresa agravios contra la sentencia reseñada solicitando que se revise e incremente el monto por el que procede la medida cautelar solicitada, frente al incomprensible cálculo efectuado en Primera Instancia y la flagrante contradicción con lo resuelto el día 29 / 12 / 2022.

Argumenta que la sentencia admite que la verosimilitud del crédito ha sido acreditada, pero luego incorpora una limitación injustificada pues afirma que cabe esa verosimilitud sólo en lo que respecta a la suma reclamada en concepto de alquileres impagos vigente la relación locativa entre las partes y atento que su parte reclamó en concepto de capital la suma de \$ 199.000 otorgó la medida cautelar de embargo preventivo por dicho importe.

Afirma que ignora la sentencia que existe un flagelo en Argentina llamado inflación y por ello la suma nominal de \$ 5.108,00 consignada en el contrato como valor locativo mensual, debe ser ajustada con el índice UVI del día 11/09/2018, en el que ese valor ascendía a 26,43 y que ha variado sustancialmente según la publicación del BCRA. Cita el artículo 6° de la ley 27.271 y sostiene que ha sido también ignorado. Considera evidente que la señora Juez de Primera Instancia no consultó la publicación del BCRA, que arroja los siguientes valores : 30/05/2023 - 224,05. Es decir que el valor locativo debe estimarse con un incremento de esa magnitud, de manera que si el alquiler mensual al mes de septiembre de 2018 de \$ 5.108 equivalía a 197,0488 UNIDADES DE VIVIENDA, al día de dictarse la sentencia cautelar, el valor locativo debió estimarse en \$ 44.148,78. La suma de \$ 199.000 y sus acrecidas son completamente insuficientes.

En segundo lugar señala que la sentencia no funda en absoluto el cambio de criterio respecto del que sostuvo el 29 de diciembre de 2022. No expresa por qué sólo existe verosimilitud para el valor nominal reclamado, cuando las partes expresamente consignaron un valor ajustable por el instrumento denominado Unidad de Vivienda (UVI). La deuda de unidades UVI se convierte al momento del vencimiento de la deuda en una suma de dinero, como ocurre con toda deuda de valor que tiene reconocimiento expreso en el artículo 772 del Código Civil y Comercial, donde el dinero aparece como un medio y como una regulación subsidiaria luego de operada la conversión. La regla es que los contratos se firman para ser cumplidos (art. 959, CCCN); sobre todo en el caso de los contratos de ejecución continuada, que no hacen excepción a esa regla y no se han planteado hechos sobrevinientes, imprevisibles o extraños a los contratantes que justifiquen el cambio de criterio entre diciembre de 2022 y mayo de 2023. Entre ambas fechas, el proceso inflacionario no dejó de crecer, por lo que sorprende la decisión jurisdiccional adoptada.

En tercer lugar expresa que la sentencia ignora el prolongado contexto inflacionario de nuestro país que motivó la creación del "UVI" que no ha sido creado para épocas de estabilidad monetaria sino específicamente para reducir el impacto de la inflación como flagelo crónico.

Critica que se rechace la tutela del crédito por el valor total de las cuotas y demás rubros reclamados en autos pese a que se trata de un juicio ordinario que ha sido iniciado hace dos años. Contrariando todo sentido de justicia, en lugar de incrementar la suma de \$ 3.607.605,70 fijada en la sentencia del 29/12/2022, la deja sin efecto por considerarla excesiva inmotivadamente.

Recuerda que el actor puede modificar la demanda antes de que sea notificada al demandado y puede ampliar la cuantía de lo reclamado. Así se hizo en este caso, con la ampliación de la demanda realizada en abril 2023 que es plenamente válida y ajustada a derecho (art 419 CPCC). Recalca que la deuda por alquileres reclamada en la demanda exclusivamente era de \$ 148.481. El reclamo de \$ 199.000 tenía en cuenta intereses y el plazo de seis meses en los que los demandados ocupaban indebidamente el inmueble. Sin dudas, con una tasa de inflación que ronda el 100% y con dos años más de intereses tanto de alquileres como de la mora en el cumplimiento del pago de servicio y dos años más de retención indebida del inmueble, ese monto ha perdido absolutamente vigencia, quedando totalmente desactualizado y alejado de realidad, lo que no puede ser dejado de lado. Por esas razones, se reformuló la demanda fijando una posición respecto del monto reclamado en autos.

Agrega que en autos reclama : el pago de alquileres desde enero 2019 a septiembre 2020 con sus intereses; los daños por la privación de uso por la retención del inmueble desde octubre 2020 a abril 2023 y los que se devenguen en el futuro hasta la recepción de la vivienda, los daños ocasionados en el inmueble que estimó en cien mil pesos y/o lo que más o menos surja de la prueba a producirse más intereses, las deudas de tributos y servicios de los periodos que corresponden al uso ejercido por los demandados desde octubre 2018 a abril 2023 con intereses, Gastos y costas.

Añade que en noviembre 2022 solicitó ampliación de la cautelar, considerando únicamente los montos por alquileres actualizados de acuerdo al valor vigente del UVI en ese entonces. La deuda era \$1.454.626,10 en ese momento, sin ninguna previsión de los intereses que se deben desde 2019 ni de los siguientes meses que los demandados estuvieron en uso del inmueble por lo que le resulta agravante que la decisión cautelar se haya desentendido del estado de la causa principal, en la que ya no está demandada una suma de \$ 199.000 sino una mucho mayor.

Señala que las decisiones que se adoptan en esta clase de procesos, son esencialmente provisionales, con lo cual en principio son susceptibles de mutar si se modifican las circunstancias que le dieron origen. Acorde con ello, la jurisprudencia ha sostenido que el apelante debe acreditar la irreparabilidad del agravio que invoca. En este caso, la irreparabilidad consiste en que al cautelarse un monto muy bajo, éste valor perderá consistencia y tornará ilusoria la sentencia que se dicte en definitiva. Se trata de un perjuicio irreparable, cierto, actual, evidente y con entidad suficiente como para provocar que esta Excma. Cámara lo revise, pues de lo contrario, será de imposible o muy difícil reparación ulterior.

Hace una aproximación suponiendo que los demandados deban responder por más de cincuenta y dos meses que estuvieron (y estarán) privándolo del uso del inmueble (desde enero 2019) y siendo el valor del UVI al 01-06-2023 de 225,64 más los intereses moratorios previstos y los daños, resulta que el monto del embargo debe ser razonable con la pretensión de la demanda y adecuarse a la realidad inflacionaria, por lo que solicita se brinden las pautas para determinar el justo monto a cautelar.

Afirma que es indefectible que una cautelar de \$199.000 cuando el reclamo supera los tres millones de pesos es contraria al debido proceso y a la tutela judicial efectiva; no es una medida proporcional para la eficiente administración de justicia.

Culmina argumentando que de acuerdo al informe bancario adjuntado el 03-04-2023, la retención que se realiza mensualmente es menos de \$6.500. Si se trabase embargo por tres millones ochocientos ochenta mil pesos, calculando que por mes se retengan \$6.500, requeriría casi cincuenta años para poder cobrar la deuda, lo que considera contrario a la tutela efectiva de los derechos e irrazonable.

Finaliza solicitando se revoque la sentencia del 30/05/2023 y se fije el monto a cautelar.

Corrido traslado la contraria no contestó.

Al analizar la causa advertimos que :

* Con fecha 25 / 03 / 21 Alfredo Ruben Isas planteó demanda de cumplimiento de contrato estimando la suma adeudada en \$ 199.000 más el índice de ajuste pactado, intereses, gastos, tributos y costas. Reclamó el pago de los servicios de Gasnor, Edet, SAT Sapem, Tasas Municipales más multas e intereses y el Impuesto de Sellos del contrato de Locación y la Certificación Notarial de las firmas.

* Con fecha 29 / 03 / 21 el actor practicó una liquidación provisoria del valor locativo adeudado y reclamado que asciende a \$ 388.283,35.- ; adicionando \$ 11.716,65 o lo que en más o menos surja de la prueba para atender los servicios de Gasnor, Edet, SAT Sapem, Tasas Municipales más multas e intereses y el Impuesto de Sellos del contrato de Locación y la Certificación Notarial de las firmas y solicitó embargo preventivo sobre los haberes de los accionados.

* En fechas 08 / 07 / 2021 y 14 / 02 / 2022 el Juzgado resolvió trabar sendos embargos preventivos sobre los haberes que perciben los codemandados **EDGARDO RENE GOMEZ** y **ROBERTO FERNANDO GARCÍA EGUIZABAL** como empleados municipales, hasta cubrir la suma de \$ **199.000.-** por capital reclamado con más la suma de **\$59.700** cada uno.

* En fecha 07 / 11 / 22 la parte actora solicitó embargo preventivo sobre las acciones y derechos hereditarios que tuviere el demandado en su calidad de heredero en los autos "GARCIA ROBERTO CASTOR Y EGUIZABAL MARIA CONCEPCIÓN s/SUCESION - EXPTE. 1000/22" que tramita ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IIIª Nominación del Centro Judicial Capital, hasta cubrir el monto calculado como ampliación de demanda : \$ 675.900,65 como valor locativo, más \$ 11.716,65 estimado por los servicios de GASNOR, EDET, Sociedad Aguas del Tucumán, Tasas municipales o lo que en más o menos surja de la prueba y los arreglos necesarios para cumplir con el contrato de restituir el inmueble en buen estado de conservación. Argumentó que el codemandado Garcia Eguizabal ha gestionado la apertura de aquella sucesión para posibilitar la venta del único bien que compone su patrimonio, con lo que quedaría en situación de insolvencia ya que las retenciones que practica su empleadora ascienden a cifras muy bajas.

* En fecha 29 / 12 / 2022, el Juzgado resolvió : *"...I) HACER LUGAR a la medida precautoria solicitada en autos y dejar sin efectos los embargos preventivos de haberes dispuestos en fecha 09 / 12 / 21 y 14 / 02 / 22. En consecuencia, bajo la responsabilidad del peticionante y previa caución juratoria, trábese embargo preventivo, hasta cubrir la suma de \$1.454.626 por capital reclamado, con más la suma de \$430.000, para responder por acrecidas, sobre las acciones y derechos hereditarios que pudieren corresponder al demandado ROBERTO FERNANDO GARCÍA EGUIZABAL, DNI 16.784.620, en los autos caratulados "GARCIA ROBERTO CASTOR Y EGUIZABAL MARIA CONCEPCIÓN s/SUCESION" EXPTE. 1000/22" EXPTE. 1138/21 que tramitan ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IIIª Nominación del centro Judicial Capital. A sus efectos líbrese oficio al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III Nominación para su toma de razón. II) NO HACER LUGAR a la medida de anotación preventiva de la litis, atento a lo resulto en el punto I. III) Atento a lo dispuesto en el punto I, líbrese oficio a la Municipalidad de San Miguel Tucumán a fin de comunicar el levantamiento del embargo preventivo de haberes dispuesto en fecha 14/02/22 respecto al demandado Roberto Fernando Garcia Eguizabal DNI 16.784.620. Líbrese oficio Ley 22.172 a la Municipalidad de la Banda, Provincia de Santiago del Estero a fin de que proceda al levantamiento de embargo preventivo dispuesto en fecha 09/12/22 respecto al demandado Gomez Edgardo Rene DNI 14.211.721..."*.

* En fecha 08 / 03 / 23 el actor expresó ignorar si existe algún bien en el patrimonio de la Sucesión y que no pidió el reemplazo de las primeras cautelares sino que las dos medidas se mantengan en conjunto, por lo que solicitó *"...se modifique la decisión adoptada el 29/12/2022, en el sentido de que se*

trabe embargo sobre las acciones y derechos hereditarios, que le pudieren corresponder al codemandado ROBERTO FERNANDO GARCÍA EGUIZABAL sobre el acervo hereditario de Roberto Castor García y Maria Concepción Eguizabal, sin que ello implique el levantamiento del embargo preventivo de haberes dispuesto en fecha 14/02/22 y 09/12/2022 respecto a los demandados Roberto Fernando Garcia Eguizabal DNI 16.784.620 y Edgardo Rene Gómez, D.N.I 14.211.721..." y "...Para el caso de que V.S. no admitiera esa posibilidad, pido respetuosamente se deje sin efecto el embargo sobre las acciones del mencionado sucesorio, y se amplíe el embargo ya dispuesto, para que comprenda el porcentaje disponible de los haberes del arquitecto Roberto Fernando García Eguizabal, que percibe como docente de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de Tucumán...".

* El 11 / 04 / 23 el actor Isas reformuló su demanda por la suma de \$ 458.012,40.-; representativos de : a) Alquileres adeudados : \$ 102.160, b) Retención indebida : \$ 208.852,40, c) Servicios y tasas impagos (Gasnor, Edet, SAT, Tasas municipales) : \$ 50.000.-, d) Daños y Perjuicios : \$ 100.000.

* Finalmente el 30 / 05 / 23, y luego de diversos trámites el Juzgado dictó la resolución que motiva esta apelación.

Ahora bien, como se advierte de las consideraciones efectuadas en base a las constancias de autos, el actor no solicitó la sustitución de los embargos preventivos trabados oportunamente sobre los haberes que los demandados perciben como empleados municipales en La Banda y S. M. de Tucumán respectivamente; sino que al ampliar los importes del reclamo inicial y atento que los montos retenidos eran muy bajos y teniendo presente además, que el codemandado Garcia Eguizabal ha gestionado la apertura la sucesión de sus padres y obtenido autorización el 08 / 09 / 2022 del Juez del sucesorio para la venta del bien inmueble de su patrimonio, según surge de la sentencia de aquella fecha que resolvió : "...I) AUTORIZAR al heredero único declarado ROBERTO FERNANDO GARCIA EGUIZABAL (D.N.I. N° 16.784.620), para que en nombre y representación del presente sucesorio de "ROBERTO CASTOR GARCIA (D.N.I. N° 7.022.911) y MARIA CONCEPCION EGUIZABAL (D.N.I. N° 1.418.194)", venda el inmueble inscripto en la matrícula registral N-32339/002 (Capital Norte) e identificado con Padrón N° 102.551, quedando facultado a suscribir la escritura traslativa de dominio y todo otro instrumento que fuere necesario a los fines que se autoriza...", es claro que la consideración sentencial acerca de que resulta excesiva la multiplicidad de medidas cautelares no es correcta.

Si, - como consideró la aquo -, está acreditada la verosimilitud del derecho invocado por el actor en base al contrato de locación aportado y en éste se prevé una cláusula de ajuste para el importe del alquiler a pagar, es presumible que la suma reclamada originalmente por capital puede ser objeto de reajuste.

Y si a ello sumamos que los importes retenidos por la vía de embargo preventivo sobre los haberes de los accionados resultan reducidos, como surge de los informes obrantes en autos emitidos por el Banco Macro SA (por ej. el del 29 / 06 / 23) y que por las constancias de la Sucesión "GARCIA ROBERTO CASTOR Y EGUIZABAL MARIA CONCEPCIÓN s/ SUCESION - EXPTE. 1000/22" el codemandado Garcia Eguizabal ha obtenido autorización para la venta del bien inmueble de tal sucesorio, concluimos que todos los extremos requeridos por los arts. 273 / 280 del CPCC se acreditaron debidamente en autos, por lo que no es correcto dejar sin efecto la medida de embargo preventivo resuelta en el apartado I) de la sentencia del 29 / 12 / 22, debiendo mantenerse.

De lo expuesto queda claramente acreditada la verosimilitud del derecho invocado por el actor, así como el peligro de su frustración no solo por la duración del proceso sino incluso por la actitud asumida por el codemandado García Eguizabal en el sucesorio de sus padres.

En consecuencia, conforme lo normado por el art. 280 último párrafo del CPCC, pueden acumularse las medidas cautelares solicitadas.

Por lo tanto, se hará lugar a este aspecto la apelación deducida revocando el apartado 1.- de la resolución apelada, que se sustituirá por : "...Mantener el embargo preventivo hasta cubrir la suma de

\$1.454.626 por capital reclamado, con más la suma de \$430.000, para responder por acrecidas, sobre las acciones y derechos hereditarios que pudieren corresponder al demandado ROBERTO FERNANDO GARCÍA EGUIZABAL, DNI 16.784.620, en los autos caratulados "GARCIA ROBERTO CASTOR Y EGUIZABAL MARIA CONCEPCIÓN s/SUCESION" EXPTE. 1000/22" EXPTE. 1138/21 que tramitan ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IIIª Nominación del centro Judicial Capital. A sus efectos líbrese oficio al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III Nominación comunicando esta decisión...".

En cuanto atañe al agravio vinculado con el monto por el cual se trabaron los nuevos embargos preventivos sobre los haberes de los accionados (tres embargos por \$ 199.000 más \$ 59.700 en concepto de acrecidas), cabe resaltar que se trata de nuevos embargos puesto que los anteriores fueron dejados sin efecto por la resolución del 29 / 12 / 2022 y tal decisión fue debidamente comunicada a la Municipalidades empleadoras de los dos demandados, tal y como surge de las constancias del expediente principal..

En consecuencia, los montos por los se dispusieron los tres nuevos embargos se sumarán a las cifras ya retenidas y depositadas en autos y a la depositada por el codemandado García Eguizabal el 28 / 03 / 24 por \$ 150.000 en oportunidad de solicitar el cese del embargo sobre sus haberes en la causa principal, - cuestión que hasta la fecha está sin resolver -, por lo que aquellos importes se consideran suficientes para la cautela requerida y este aspecto de los agravios no será atendido.

En cuanto a las costas generadas en esta Instancia, se imponen a los demandados que resultan vencidos (Arts. 61/ 62 del CPCC).

Por ello,

RESOLVEMOS

I) HACER LUGAR PARCIALMENTE al recurso de apelación interpuesto por el actor **ALFREDO RUBEN ISAS** contra la Sentencia de fecha 30 / 05 / 23 cuyo apartado 1.- se sustituye por el siguiente : *"...1.- Mantener el embargo preventivo trabado sobre las acciones y derechos hereditarios que pudieren corresponder al demandado ROBERTO FERNANDO GARCÍA EGUIZABAL, DNI 16.784.620, en los autos caratulados "GARCIA ROBERTO CASTOR Y EGUIZABAL MARIA CONCEPCIÓN s/ SUCESION" EXPTE. 1000/22" EXPTE. 1138/21 que tramitan ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la IIIª Nominación del centro Judicial Capital, hasta cubrir la suma de \$ 1.454.626 por capital reclamado, con más la suma de \$ 430.000 para responder por acrecidas,. A sus efectos líbrese oficio al Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la III Nominación comunicando esta decisión..."*.-

II) COSTAS: las de esta instancia se imponen a los demandados, atento al resultado del recurso.-

III) RESERVAR honorarios para su oportunidad.-

HÁGASE SABER

CARLOS E. COURTADE GISELA FAJRE

Actuación firmada en fecha 06/02/2026

Certificado digital:
CN=OUSSET LIZONDO Julia Beatriz, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27202852950

Certificado digital:
CN=COURTADE Carlos Enrique, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20123256833

Certificado digital:
CN=FAJRE Myriam Gisela Fatima, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27110641236

