

Expediente: **4352/25**

Carátula: **BLANCH MIGUEL ANGEL C/ SALBATIERRA ROSARIO ELENA Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**

Fecha Depósito: **09/10/2025 - 00:00**

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

27375007881 - *BLANCH, Miguel Angel-ACTOR*

90000000000 - *SALBATIERRA, Rosario Elena-DEMANDADO*

90000000000 - *RAMIREZ, RAMON ADONAI-DEMANDADO*

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

27375007881 - *RODRIGUEZ, CONSTANZA-POR DERECHO PROPIO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 4352/25



H106018747718

JUICIO: BLANCH MIGUEL ANGEL c/ SALBATIERRA ROSARIO ELENA Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES. EXPTE. N° 4352/25.

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, octubre de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en los autos de la carátula, y:

CONSIDERANDO:

I.- Que en fecha 27/08/2025 se apersona la letrada Constanza Rodríguez, en calidad de patrocinante del actor, e interpone demanda ejecutiva monitoria, solicitando se dicte sentencia monitoria que condene a ROSARIO ELENA SALBATIERRA y RAMÓN ADONAI RAMIREZ, al pago de la suma \$2.170.400 correspondiente a alquileres impagos.

Funda su reclamo en un contrato de locación firmado el 16/12/2022 por los demandados, con firma certificada ante el registro notarial n° 27; carta documento n° 335493321, carta documento n° 335493335, carta documento n° 284979715 y carta documento n° 286979707, documentación que permanece reservada en la Oficina de Gestión Asociada n°1.

Funda su pretensión en el contrato de locación de fecha 16/12/2022 suscripto entre el actor y los demandados Rosario Elena Salbatierra y Ramón Adonai Ramirez respecto de la unidad funcional ubicada en calle San Martín N° 285 Piso 8 Dpto B, destinada a vivienda.

Menciona que a partir del mes de diciembre de 2024 los demandados dejaron de abonar el canon locativo fijado, encontrándose a la fecha de presentación de esta demanda impagos los alquileres correspondientes los siguientes períodos: diciembre de 2024 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2025. Aclara que el valor del canon locativo correspondiente a estos meses de

\$271.300 mensual.

Que intimó en fecha 11/06/2025 mediante carta documento, conforme lo establece el art. 1222 inc C) del CCyCN, a los demandados al pago de alquileres adeudados más los intereses devengados, bajo apercibimiento de tener por rescindido el contrato de locación e iniciar las acciones judiciales correspondientes. Ante la falta de pago de los mismos, en fecha 31/07/2025 remitió una nueva carta documento dando por rescindido el contrato de locación.

En cuanto al monto locativo mensual, la actora manifiesta que el mismo al momento de celebrar el contrato ascendía a \$38.500 para el primer año, actualizándose conforme al artículo 14 de la Ley 27.551 a partir de diciembre de 2023 y nuevamente desde diciembre de 2024, según las variables publicadas por el Banco Central de la República Argentina. Indica que el incremento anual correspondiente al año 2023 fue del 132,67% (esto es la suma de \$89.600), y para el segundo año del 198,44% (esto da \$267.782,24). Finalmente manifiesta que el valor locativo se redondeaba en la suma de \$271.300 mensuales.

Por último solicita que se le apliquen intereses moratorios (con la tasa más favorable al tiempo de la ejecución) y la multa prevista en la cláusula 12 del contrato (0,50% diaria).

II.- En primer lugar cabe tener presente que en fecha 01/11/2024 entró en vigencia el Proceso Ejecutivo Monitorio, previsto en los artículos 574 y subsiguientes del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán por lo que corresponde analizar la procedencia del dictado de la sentencia pertinente.

A esos efectos se tiene presente que el artículo 1208 del Código Civil y Comercial de la Nación establece expresamente la viabilidad de la vía ejecutiva para el cobro del canon locativo, entendido este como el precio de la locación y todas aquellas prestaciones de pago periódico asumidas por el locatario.

En igual sentido, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 565 y 567 del C.P.C.C.T., la ejecución resulta procedente cuando se reclama el cumplimiento de una obligación exigible de dar sumas de dinero líquidas o fácilmente liquidables, fundadas en alguno de los títulos que traen aparejada ejecución. Entre ellos, se incluyen los instrumentos privados suscritos por el obligado cuya firma se halle certificada por escribano con intervención del firmante y registrada la certificación en el protocolo, así como también aquellos títulos que tuvieren fuerza ejecutiva por ley y no estén sujetos a un procedimiento especial.

Analizando las constancias de autos, se observa que del citado contrato de locación celebrado entre las partes surge que las partes pactaron una duración de treinta y seis (36) meses —desde el 01/12/2022 hasta el 30/11/2025— (cláusula segunda), fijaron un canon mensual a cargo del locatario (cláusula tercera), y establecieron expresamente que los alquileres que no se abonen a su vencimiento, devengarán una multa diaria del 0,50%.

III.- Con relación a los intereses, atento a que los mismos no han sido pactados en el instrumento base de la presente acción, serán fijados judicialmente. En cuanto a la tasa, la Excelentísima Corte Suprema de Justicia de la Provincia ha dejado a la prudente apreciación de los jueces el mérito de la fijación de la tasa de interés (Cf.: C.S.J.T.: "Olivares Roberto Domingo vs. Michavilla Carlos Arnaldo y O S/ Daños y Perjuicios", Sent. N°947 de fecha 23/09/2014; "Banuera Juan Nolberto y O. vs. Carreño Roberto y O S/ Daños y Perjuicios", Sent. N°965 de fecha 30/09/14). En este caso, para evitar la desvalorización de la moneda y preservar el valor del crédito, estimo prudente y equitativo aplicar el interés de la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina para las operaciones de descuento de documentos a 30 días, desde la mora de cada período hasta su efectivo pago.

IV.- Atento a lo dispuesto en la cláusula doce del contrato acompañado, los alquileres impagos devengarán una multa diaria del 0,5% sobre el monto del canon locativo. En consecuencia, tomando como base el alquiler mensual de \$271.300, el cálculo arroja el siguiente resultado:

$\$271.300 \times 0,50\% = \$1.356,50$ (multa diaria)

$\$1.356,50 \times 30$ (días) = \$40.695 (multa mensual)

$\$40.695 \times 8$ (meses) = \$325.560 (multa total por los ocho meses adeudados).

Por lo tanto, la multa total acumulada asciende a \$325.560, suma que luce razonable y proporcionada, considerando el tiempo transcurrido, el valor locativo y la tasa pactada entre las partes.

V.- La regulación de honorarios se reserva hasta tanto la letrada Constanza Rodríguez presente una planilla actualizada utilizando los intereses de referencia para conformar la base regulatoria.

En virtud del resultado del presente pronunciamiento, corresponde que las costas sean soportadas provisoriamente por la parte demandada, conforme lo dispone el art. 584 y concordantes del C.P.C.C.T.

Se hace saber que el capital condenado tiene carácter condicional. Se convertirá en definitivo si el demandado, una vez notificado, no plantea excepciones en el plazo legal.

Finalmente, una vez firme esta sentencia, se ordena que pasen los autos a la Oficina de Gestión Asociada para que por Secretaría se practique planilla fiscal.

Por ello,

RESUELVO:

I) ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución seguida por **BLANCH MIGUEL ANGEL** en contra **ROSARIO ELENA SALBATIERRA** y **RAMÓN ADONAI RAMIREZ**, hasta que la parte actora perciba el íntegro pago del capital reclamado de **PESOS: DOS MILLONES CIENTO SETENTA MIL CUATROCIENTOS (\$2.170.400)**, con más sus intereses, gastos y costas, en concepto de alquileres correspondientes a los meses de diciembre de 2024 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2025; sumas éstas que devengarán desde la mora de cada mes y hasta su efectivo pago un interés equivalente al interés de la tasa activa que cobra el B.N.A. para las operaciones de descuento de documentos a 30 días.

Asimismo deberá abonar la suma de **PESOS: TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL QUINIENTOS SESENTA (\$325.560)**, en concepto de multa (prevista en la cláusula doce del contrato acompañado), suma ésta que devengará desde la mora y hasta su efectivo pago un interés equivalente al interés de la tasa activa que cobra el B.N.A. para las operaciones de descuento de documentos a 30 días.

II) INTIMAR a la parte demandada a depositar la suma condenada en una cuenta judicial del Banco Macro S.A. (Sucursal Tribunales), a nombre de este juicio dentro del plazo de cinco (5) días, bajo apercibimiento de continuar con la presente ejecución.

III) CITAR a **ROSARIO ELENA SALBATIERRA** y **RAMÓN ADONAI RAMIREZ** para que, dentro del plazo de **cinco (5) días**, se defienda mediante la deducción de las excepciones legítimas que tuviere, conforme a lo dispuesto en el art. 588 del CPCCT. En caso de silencio o falta de oposición, el juicio continuará su curso y esta sentencia quedará firme.

IV) IMPONER el pago de las costas, gastos y aportes Ley 6.059 a cargo de la parte demandada vencida.

V) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios hasta tanto la parte interesada practique planilla actualizada a éstos efectos.

VI) INFORMAR a las partes que la condena, las costas y los honorarios regulados tienen carácter condicional hasta que venza el plazo de 5 días que tiene el demandado para presentarse y oponer excepciones, o depositar la suma reclamada, sus intereses y los honorarios regulados (art. 587 CPCCT).

VII) INTIMAR al ejecutado a que dentro del plazo establecido precedentemente, constituya domicilio, bajo apercibimiento de quedar automáticamente constituido el domicilio especial en los estrados del Juzgado, (art. 587 últ. párrafo del CPCCT).

VIII) ORDENAR la apertura por Secretaría de una cuenta judicial del Banco Macro, la que deberá ser informada al demandado junto con la notificación de la presente sentencia.

IX) DISPONER que, se practique planilla fiscal.

X) COMUNICAR a **ROSARIO ELENA SALBATIERRA** y **RAMÓN ADONAI RAMIREZ**, el contenido de esta sentencia con un lenguaje claro, con el objeto de garantizar que las decisiones judiciales sean comprensibles para todas las personas, promoviendo así la transparencia, el acceso a la justicia y la confianza en el sistema judicial.

En esa dirección se le informa que en este juicio **BLANCH MIGUEL ANGEL** los demanda en base a una deuda de alquileres. En el expediente ya se dictó sentencia en su contra **PERO** de todos modos **Usted tiene:**

1.- Posibilidad de defenderse en el plazo de 5 (CINCO) días: A pesar de que usted fue condenado, tiene la posibilidad de defenderse, de ser oído y de oponerse a la sentencia **mediante el planteo de excepciones** (por ejemplo: de pago, espera, quita, prescripción, falsedad o inhabilidad del título, etc.). Si presenta una oposición válida, este Juzgado evaluará su caso antes de hacer cumplir la sentencia. Por el contrario, si no presenta ninguna objeción dentro de los CINCO días de recibir la notificación, el juicio continuará hasta el cobro de la deuda.

En caso de que usted decida oponerse a la sentencia, necesita hacerlo a través de un abogado. Si no cuenta con recursos económicos para contratar uno, puede ir a las oficinas de las Defensorías Oficiales Civiles ubicadas en la calle 9 de Julio n° 451/455 de San Miguel de Tucumán. Allí encontrará profesionales que analizarán si usted reúne las condiciones para ser representado por un abogado del Estado en este juicio, de manera gratuita. El horario de atención es de lunes a viernes, de 8:00 a 13:00 horas.

El escrito de demanda y la documentación de este juicio pueden ser visualizadas a través del Código QR que le ha llegado junto a la notificación. De todos modos, se le hace saber que este juicio fue iniciado por **BLANCH MIGUEL ANGEL** en su contra, con fundamento en un contrato de locación y cuatro cartas documentos. En esta sentencia se analizaron esos documentos y usted fue condenado a pagarle la suma de \$2.170.400 en concepto de alquileres correspondientes a los meses de diciembre de 2024 y enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio de 2025; sumas éstas que devengaran desde la mora de cada mes y hasta su efectivo pago un interés equivalente al interés de la tasa activa que cobra el B.N.A. para las operaciones de descuento de documentos a 30 días.

Asimismo deberá abonar la suma de \$325.560, en concepto de multa (prevista en la cláusula doce del contrato acompañado), suma ésta que devengará desde la mora y hasta su efectivo pago un interés equivalente al interés de la tasa activa que cobra el B.N.A. para las operaciones de descuento de documentos a 30 días.

El proceso continuará hasta que BLANCH MIGUEL ANGEL reciba la totalidad del dinero adeudado, a menos que usted decida oponerse a la sentencia en el plazo de cinco días mediante un escrito presentado por un abogado, y siempre y cuando el juez le dé la razón y deje sin efecto la sentencia.

Para continuar recibiendo notificaciones de este juicio y conocer así el avance de la causa, deberá establecer un domicilio digital donde se le efectuarán todas las comunicaciones. Si no lo hace, las siguientes notificaciones se harán en los estrados digitales del Juzgado, que podrán ser consultadas en la página web: "portaldelsae.justucuman.gov.ar/estrado-judicial/fuero/documentos".

2.- Plazo para pagar: usted puede pagar en el plazo de 5 (cinco) días hábiles, contados a partir del momento en que reciba esta notificación. Para eso debe depositar el dinero en una cuenta judicial del Banco Macro S.A., Sucursal Tribunales (9 de Julio 477) a nombre de la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1 y correspondiente a este juicio. Si no realiza el pago dentro de ese plazo, ni opone excepciones, el proceso seguirá adelante hasta el cobro total del dinero por parte de BLANCH MIGUEL ANGEL .

3.- Honorarios del abogado: usted también debe pagar los honorarios del abogado que representó al actor, la letrada CONSTANZA RODRIGUEZ.

4.- Costos del juicio: Además de los honorarios a los que se hizo referencia en el otro párrafo, usted debe pagar los costos del juicio (tasa de justicia, aportes de los abogados a la Caja de Abogados, gastos para realizar las notificaciones, etc.).

5.- Por cualquier consulta puede ir a la Oficina de Atención al Ciudadano (Pje. Velez Sarsfield 450, Planta Baja, de esta ciudad) o llamar a la Mesa Virtual de Atención al Ciudadano: 381-604-2282 / 381-402-4595 / 381-555-4378.

HÁGASE SABER

MARÍA DEL ROSARIO ARIAS GÓMEZ

- JUEZA -

Actuación firmada en fecha 08/10/2025

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>.

