

Expediente: 2303/24

Carátula: ALONSO LUIS DANIEL C/ ALBORNOZ ERIKA NOELIA Y OTRO S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES

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

Tipo Actuación: SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA

Fecha Depósito: 07/06/2025 - 00:00

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

900000000000 - ALBORNOZ, ERIKA NOELIA-DEMANDADO

900000000000 - DANIEL, JUAN ARTURO-DEMANDADO

20202191623 - ALONSO, LUIS DANIEL-ACTOR

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

20202191623 - WAGNER, ESTEBAN GUILLERMO-POR DERECHO PROPIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 2303/24



H106018523801

JUICIO: ALONSO LUIS DANIEL c/ ALBORNOZ ERIKA NOELIA Y OTRO s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES. EXPTE. N° 2303/24.

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, de junio de 2025.

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

RESULTA:

Que con fecha 14/06/2024 se apersona el letrado Esteban Guillermo Wagner, en calidad de apoderado del actor, e interpone demanda ejecutiva monitoria contra los Sres. Erika Noelia Albornoz y Juan Arturo Daniel, solicitando se dicte sentencia monitoria que los condene al pago de la suma de \$5.333.983,07, correspondiente a alquileres impagos, multa penal pactada y deudas por servicios (EDET S.A., Gasnor S.A. y SAT S.A.), más intereses moratorios, gastos y costas del proceso hasta el efectivo pago.

Funda su pretensión en el contrato de locación celebrado con fecha 31/05/2018, mediante el cual los demandados le alquilaron un inmueble sito en calle Corrientes N° 2084 de esta ciudad, identificado con matrícula registral N° 32016 y padrón municipal N° 237.709. Señala que, vencido el plazo contractual el 30/05/2021, los locatarios (hoy demandados) continuaron ocupando el inmueble. Que de conformidad con lo normado en el Arts. 1217 inc. a) y 1218 del Código Civil y Comercial, se los intimó formalmente a restituir el bien mediante cartas documento fechadas el 11/05/2022 y 13/05/2022, sin obtener respuesta satisfactoria.

Detalla que el monto reclamado se compone de: 1°) Alquileres impagos correspondientes a los siguientes meses: mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre del 2022; enero, febrero, marzo, abril, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y el proporcional de

diecisiete días correspondientes al mes de diciembre/2.023 en que se produjo la restitución: \$1.270.645,09 ; 2º) Multa pactada como Cláusula Penal en el Contrato de Locación equivalente al valor vigente de 3 alquileres: \$3.811.935,27 ; 3º) Deuda por servicios de energía eléctrica con la empresa EDET S.A.: \$229.100; deuda por servicio de gas con la empresa Gasnor: \$3.089,72; y deuda por servicio de agua potable y cloacas con la SAT S.A.: \$19.213,62. Todo lo cual totaliza la suma de \$5.333.983,07.

Manifiesta que toma para el cálculo de los alquileres reclamados, el monto del último alquiler vigente y abonado en abril de 2022, esto es la suma de \$65.000. Aclara que dicho monto fue consensuado entre las partes, conforme resulta de las fotos adjuntadas (capturas de pantalla de whatsapp). Y que ello también surge de las conversaciones mantenidas con el Dr. Guillermo Petros, último letrado que representó a los demandados en el juicio de desalojo.

A efectos de la preparación de la vía ejecutiva, se notificó por cédula el 06/05/2025 a los demandados.

No habiendo comparecido a cumplir la medida antes mencionada, en fecha 19/05/2025, se hizo efectivo el apercibimiento, se tuvo por preparada la vía ejecutiva y los autos pasaron a despacho para dictar sentencia monitoria.

CONSIDERANDO:

I.- Que a partir del 01/11/2024 ha entrado en vigencia el Proceso Ejecutivo Monitorio, regulado en los artículos 574 y siguientes del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, razón por la cual debe analizarse 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, reconocidos judicialmente o con firma certificada notarialmente, siempre que la certificación haya sido registrada en el protocolo o libro notarial correspondiente, así como también aquellos títulos que tuvieren fuerza ejecutiva por ley y no estén sujetos a un procedimiento especial.

En el mismo sentido, el artículo 568, inciso 2, prevé expresamente la posibilidad de preparar la vía ejecutiva mediante el emplazamiento al demandado para que reconozca su condición de locatario, lo cual resulta aplicable al caso y fue debidamente cumplido en autos.

Conforme lo expuesto y encontrándose cumplidos los presupuestos procesales, corresponde dictar sentencia monitoria y ordenar que se lleve adelante la presente ejecución por el capital reclamado, con más intereses y costas, en los términos que se dispondrán seguidamente.

No obstante, cabe tener presente que, debido a que esta sentencia se dicta antes de escuchar a la contraparte, se condiciona su ejecutividad a la actitud que adopten los demandados. En efecto, los demandados tienen la posibilidad, dentro del plazo de cinco días de la notificación de esta sentencia, de depositar el importe reclamado más acrecidas o de oponerse a la ejecución. En caso de no hacerlo, la sentencia quedará firme y se procederá a su cumplimiento forzado (art. 587

CPCC). En caso de querer abonar la suma adeudada, lo deberá hacer a través de un depósito bancario en la cuenta judicial que se le

II.- Con relación a los intereses, corresponde señalar que los mismos no han sido pactados en el instrumento base de la presente acción. En consecuencia, y ante la ausencia de estipulación expresa en autos, los intereses 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 vencimiento hasta el efectivo pago.

IV.- La regulación de honorarios se reserva hasta tanto el letrado Esteban Guillermo Wagner 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 **ALONSO LUIS DANIEL** en contra del demandado **ERIKA NOELIA ALBORNOZ** y **JUAN ARTURO DANIEL**, hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado de **PESOS: CINCO MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS CON SIETE CENTAVOS (\$5.333.983,07)**, con más sus intereses, gastos y costas, en concepto de alquileres correspondientes a los meses de mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre del 2022; enero, febrero, marzo, abril, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y el proporcional de diecisiete días correspondientes al mes de diciembre de 2.023, 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 **ERIKA NOELIA ALBORNOZ** y **JUAN ARTURO DANIEL** 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 el letrado Esteban Guillermo Wagner 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 C.P.C.C.T).

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 C.P.C.C.T).

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 ERIKA NOELIA ALBORNOZ y JUAN ARTURO DANIEL 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 LUIS DANIEL ALONSO lo demanda por el cobro de alquileres adeudados de un inmueble sito en calle Corrientes N° 2084 de esta ciudad (identificado con matrícula registral N° 32016 y padrón municipal N° 237.709). 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 LUIS DANIEL ALONSO en su contra, con fundamento en el cobro de alquileres de un inmueble sito en calle Corrientes N° 2084 de esta ciudad. En esta sentencia se analizó la documentación aportada por el Sr. Alonso y usted fue condenado a pagarle la suma de \$5.333.983,07 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.

El proceso continuará hasta que LUIS DANIEL ALONSO 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 LUIS DANIEL ALONSO.

3.- Honorarios del abogado: si no se opone a esta sentencia en un plazo de cinco días, **usted también debe pagar los honorarios del abogado** que representó a LUIS DANIEL ALONSO: el letrado ESTEBAN GUILLERMO WAGNER.

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 06/06/2025

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/e7efa420-4089-11f0-ae82-17767b44cc8f>