

Expediente: 3222/25

Carátula: RUIZ FRANCISCO LUIS C/ NONASCO LAURA MARICEL 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: 11/02/2026 - 00:00

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

23311270494 - RUIZ, FRANCISCO LUIS-ACTOR

900000000000 - NONASCO, Laura Maricel-DEMANDADO

900000000000 - JUAREZ, DANIEL OSCAR-DEMANDADO

900000000000 - NONASCO, JORGE ISIDRO-DEMANDADO

900000000000 - JUAREZ, ANTONIO MARCELO-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 3222/25



H106018937778

JUICIO: RUIZ FRANCISCO LUIS c/ NONASCO LAURA MARICEL Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES.- EXPTE. N° 3222/25.-

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IX

San Miguel de Tucumán, 10 de febrero de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en los autos caratulados: “ **RUIZ FRANCISCO LUIS c/ NONASCO LAURA MARICEL Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**” y,

CONSIDERANDO:

I.- Demanda

Que el actor, por intermedio de su letrada apoderada, la Dra. Verónica Inés Labastida Huerta, promovió juicio ejecutivo en contra de Laura Maricel Nonasco; Daniel Oscar Juárez; Jorge Isidro Nonasco y Antonio Marcelo Juárez, por la suma de \$7.987.052, monto correspondiente al alquiler del mes de septiembre de 2024, servicios impagos, gastos extraordinarios, materiales, mano de obra, honorarios y cláusula penal.

Como relato de los hechos indicó que el actor dio en locación a los demandados un inmueble ubicado en Av. Belgrano N° 1773 de esta ciudad, para ser usado con destino comercial, comprometiéndose contractualmente en carácter de locatarios y garantes.

Indicó que si bien el plazo locativo venció el 31-07-24, los demandados continuaron explotando el bien hasta el 23-12-24, fecha en la que entregaron el inmueble, conforme lo acredita con el Acta de desocupación acompañada.

Continuó relatando que los demandados no abonaron monto alguno por los meses subsiguientes en los que persistió la ocupación indebida, conducta que llevó al locador a enviar el 02-10-24 intimación vía mail.

Añadió que los demandados además, generaron deudas por consumo de servicios (EDET), también por gastos de restauración del inmueble (materiales y mano de obra de pintura, electricidad y plomería), gastos administrativos inmobiliarios y honorarios derivados de Mediación.

Señaló que, conforme fue pactado en el Contrato de Locación, resulta aplicable la cláusula penal incluida, cuya validez, razonabilidad y función disuasiva se encuentra avalada por el principio de autonomía de la voluntad y la jurisprudencia dominante.

Detalló los cálculos correspondientes a la mencionada cláusula penal y citó jurisprudencia que consideró de aplicación.

Como derecho alegó el art. 525 y subsiguientes del CCyCT y el art. 1209 del CCyCN.

II.- Acompañada documentación original y repuestos los recaudos legales, se solicitó a la parte actora que denuncie el monto nominal cuyo cobro persigue, atento a que los intereses se contemplarán en la sentencia.

En virtud de ello, por presentación subida al SAE el 10-11-25, la parte actora aclaró los montos que reclama, por lo que luego de recaratulados los autos, el 18-12-25 se ordenó el pase a resolver.

III.- Así planteada la cuestión, corresponde resolverla.

Previo a toda consideración cabe aclarar que en fecha 01-11-24 entró en vigencia el proceso ejecutivo monitorio, previsto en los arts. 577 y ss del CPCyC, por lo que a la luz de dichos arts. debe analizarse si resulta procedente el dictado de la sentencia monitoria ejecutiva y; para ello debe examinarse si el instrumento base de la acción se encuentra entre los títulos comprendidos en el art. 570 del CPCyC, conforme lo ordena el art. 577 del mismo código de rito.

En autos, la actora reclama el pago del alquiler de septiembre de 2024 (\$370.000 + IVA), cláusula penal pactada en el Contrato de Locación, monto adeudado en concepto de servicio de energía eléctrica (EDET) y lo abonado por el envío de Cartas Documento y otras notificaciones.

Del análisis de la documental acompañada, cabe concluir que el Contrato de Locación constituye título ejecutivo conforme el art. 570 del CPCyC y el art. 1208 del CCyCN, por lo que ingresar al análisis de los montos reclamados.

Respecto al monto reclamado como canon locativo correspondiente al mes de septiembre de 2024, que asciende a \$370.000 *"actualizado al 01/08/2024 conforme valores de mercado"* (sic), debe decirse que tratándose el presente de un cobro ejecutivo, corresponde el cobro conforme el valor pactado en el Contrato de Locación, es decir, \$80.000 más IVA, que es en definitiva el título hábil para el reclamo de alquileres por la vía ejecutiva.

En relación a la cláusula penal, debe decirse que no procede su capitalización y dicha cláusula será contemplada al fijar los intereses, toda vez que su aplicación corresponde a la etapa de ejecución.

Por último, el rubro detallado como "carta documento y notificaciones" resulta improcedente por cuanto no se encuentra comprendido dentro de las cargas del locatario determinadas por el art. 1208 del CCyCN.

En consecuencia, corresponde **ORDENAR** se lleve adelante la presente ejecución seguida por **RUIZ FRANCISCO LUIS** en contra de **NONASCO LAURA MARICEL, JUAREZ DANIEL OSCAR, JUAREZ ANTONIO MARCELO y NONASCO JORGE ISIDRO** por la suma de **\$206.380**, comprensivo de alquiler correspondiente a septiembre de 2024 y servicio de energía eléctrica (EDET), con más los intereses, gastos y costas, desde el vencimiento de cada suma y hasta su total y efectivo pago.

En relación al interés moratorio, pactado en cláusula tercera: *"la falta de pago puntual de los alquileres originará un interés moratorio proporcional diario del 0.5% (cero coma cinco por ciento)"*, resulta excesivo al violentar la moral, buenas costumbres y el derecho de propiedad de la parte accionada por lo que, - de conformidad a las facultades acordadas por el art. 771 de Código Civil -

deviene prudente y equitativo receptarlo con el límite del valor equivalente al porcentual de una vez y media la Tasa Activa que, para operaciones de descuento establece el BNA, desde la fecha de mora de cada período hasta su total y efectivo pago.

Respecto a la multa pactada en cláusula novena en el Contrato de Locación: *"Si al vencimiento del término contractual los "LOCATARIOS" no hicieran entrega en forma y tiempo del bien locado al "LOCADOR" cualesquiera fuera la causa, el "LOCADOR" podrá iniciar el proceso de desalojo y, además, exigir judicialmente a los "LOCATARIOS" el pago como "cláusula penal", un monto por día, equivalente al triple del último alquiler devengado dividido por treinta (30) (...)"* resulta excesivo al violentar la moral, buenas costumbres y el derecho de propiedad de la parte accionada por lo que, - de conformidad a las facultades acordadas por el art. 771 de Código Civil - deviene prudente y equitativo aplicar, para el supuesto de autos, el interés punitivo pactado en el documento base de la acción con el límite del valor equivalente al porcentual de la Tasa Activa que, para operaciones de descuento establece el BNA, desde la fecha de mora de cada período hasta su total y efectivo pago.

En cuanto a las costas, corresponde sean soportadas por la parte demandada vencida, conforme lo dispone el art. 587 del CPCyC.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda incoada por **RUIZ FRANCISCO LUIS** y en consecuencia dictar sentencia monitoria ordenando llevar adelante la ejecución en contra de **NONASCO LAURA MARICEL, JUAREZ DANIEL OSCAR, JUAREZ ANTONIO MARCELO y NONASCO JORGE ISIDRO** hasta que se haga íntegro pago del capital adeudado por la suma de **\$206.380** con más la suma de **\$385.000** calculadas por acrecidas.

El monto reclamado devengarán desde la mora de cada período y hasta su total y efectivo pago intereses pactados, con el tope del valor equivalente a una vez y media la Tasa Activa que cobra el Banco de la Nación Argentina en operaciones de descuento a 30 días.

A lo condenado deberá adicionarse el importe del 0,5% diario reclamado en concepto de cláusula penal, con el tope de la Tasa Activa que cobra el Banco de la Nación Argentina en operaciones de descuento a 30 días, conforme lo considerado al respecto.

II.- COSTAS a la parte demandada (art. 587 CPCyC).

III.- RESERVAR regulación de honorarios para su oportunidad.

IV- HÁGASE SABER a la demandada que cuenta con **cinco días** para:

a) Cumplir con la sentencia monitoria abonando la suma de **\$591.380** (capital e intereses), el pago deberá realizarlo en una cuenta judicial que se abrirá a tales efectos, del Banco Macro S.A. y perteneciente al presente expediente. Se indica asimismo que deberá comunicar el depósito efectuado, para lo cual podrá dirigirse a la Oficina de Atención al Ciudadano (Pje. Vélez Sarsfield 450, Planta Baja, de esta ciudad).

b) Oponerse a la ejecución, deduciendo las excepciones legítimas que tuviere, conforme lo dispone el art. 591 del CPCyC, debiendo ofrecer las pruebas de las que intente valerse.

En caso de guardar silencio, esta resolución adquirirá carácter definitivo y proseguirá la ejecución.

V.- REQUIÉRASE a la demandada que dentro de los cinco días de notificada constituya domicilio bajo apercibimiento de quedar automáticamente constituido el domicilio especial en los estrados del Juzgado (art. 590, último párrafo CPCyC).

VI.- COMUNICAR a las partes que lo aquí dispuesto tiene carácter provisorio hasta tanto se encuentre vencido el plazo otorgado a la demandada en el punto IV sin que medie planteo de oposición/nulidad contra la sentencia monitoria, con lo que adquirirá firmeza y se procederá con la ejecución.

VII.- PROCÉDASE, por intermedio de la Oficina de Gestión Asociada de Documentos y Locaciones N°1, a la apertura de una cuenta judicial perteneciente a los autos del rubro, cuyos datos deberán ser notificados conjuntamente.

VIII.- PRACTÍQUESE planilla fiscal por intermedio de la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones n° 1.

HÁGASE SABER

FDO. DRA. A. VALENTINA RUIZ DE LOS LLANOS.- JUEZ

JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES IX° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 10/02/2026

Certificado digital:

CN=RUIZ DE LOS LLANOS Alicia Valentina, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27180203392

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/8893cf20-05c6-11f1-b9ac-97b80e40d405>