

Expediente: **4880/25**

Carátula: **ALSA SA C/ LISCHINSKY MARIANA 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: **21/03/2026 - 00:00**

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

20304426153 - ALSA SA, -ACTOR

90000000000 - LISCHINSKY, MARIANA-DEMANDADO

90000000000 - FARIAS, ALVARO MAXIMILIANO-DEMANDADO

20304426153 - BALARDINI, MATIAS TOMAS-POR DERECHO PROPIO

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

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 4880/25



H106019016199

JUICIO: ALSA SA c/ LISCHINSKY MARIANA Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES. EXPTE. N° 4880/25.

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, marzo de 2026.

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

CONSIDERANDO:

I.- Que en fecha 02/09/2025 se apersona la parte actora con el patrocinio del letrado Matías Tomás Balardini, e interpone demanda ejecutiva monitoria, solicitando se condene a los demandados Mariana Lischinsky y Álvaro Maximiliano Farías, al pago de la suma \$2.250.747, correspondiente a alquileres impagos, más sus intereses, gastos y costas hasta su efectivo pago.

Funda su pretensión en el contrato de locación de fecha 19/01/2017, suscripto entre la actora ALSA S.A. y los Sres. Mariana Lischinsky y Álvaro Maximiliano Farías respecto del inmueble sito en Galería Comercial La Gran Vía sobre calle San Martín 629/643 - Local 34, de esta ciudad.

Que vencido el contrato, los demandados continuaron en la ocupación del inmueble sin oposición de su parte, configurándose una prórroga tácita de la locación conforme art. 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación.

En cuanto al monto locativo mensual, manifiesta que el precio del alquiler se convino de la siguiente manera: diciembre 2024: \$363.000, desde enero a marzo 2025: \$423.500, desde abril de 2025: \$617.247.

Que los locatarios desocuparon el inmueble e hicieron entrega de la llave de ingreso del mismo en fecha 09 de Abril del corriente, adeudando los alquileres de los meses de diciembre 2024 (\$363.000), enero (\$423.500), febrero (\$423.500), marzo (\$423.500) y abril 2025 (\$617.247).

A tal fin adjunta la siguiente documentación: contrato de locación con firmas certificadas por la Escribana Pública Silvia M. Olmos; comprobante de pago de impuesto de sellos (DGR); acta de constatación del local comercial realizada por el Escribano Público José Ignacio Mena Ailan, la cual incluye 13 fotografías y acta de directorio n° 322 de la sociedad ALSA SACIF.

II.- El Proceso Ejecutivo Monitorio se caracteriza porque el tribunal, con la sola presentación de la demanda y sin oír previamente a la contraparte, dicta sentencia favorable al actor mediante la cual ordena al demandado el cumplimiento de una prestación. Pero se condiciona la ejecutividad de dicha sentencia a la actitud que adopte el demandado; y si el mismo no formula oposición alguna, queda habilitada la vía de la ejecución forzada. Si bien el actor tiene la iniciativa de la demanda, al demandado se le traslada la iniciativa del contradictorio, quien puede formular oposición, o no hacerlo, supuesto este último en que la sentencia producirá todos sus efectos contra el mismo ("Proceso Monitorio" por Roberto G. Loutayf Ranea. Publicado en Morello, Augusto M.; Sosa, Gualberto L. y Berizonce, Roberto O: "Códigos Procesales de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación", Bs. As. –Abeledo-Perrot-, La Plata –Librería Editora Platense- Actualización. Parte General, 2004, pág. 495).

El mismo se encuentra regulado por los arts. 577 y ss. del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, Ley 9531.

III.- 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 568 y 570 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, surge que las partes pactaron una duración de 3 años (cláusula cuarta) y fijaron un canon mensual a cargo de los locatarios (cláusula quinta). Asimismo, manifiesta la actora que, en virtud del art. 1218, continuaron la locación convenida.

Por ello, encontrándose acreditada a prima facie su pretensión, corresponde dictar sentencia monitoria en contra de los demandados por el capital reclamado, con más intereses y costas, en los términos que se tratarán seguidamente.

IV.- Con relación a los intereses, en la cláusula vigésimo segunda, se han pactado en el interés que cobra el Banco de la Nación sobre "Prestamos comunes en mora". Considero prudente y equitativo aplicar para el supuesto de autos los intereses pactados en el contrato, siempre que los mismos no superen 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.

V.- Asimismo, cabe regular honorarios al profesional interviniente de acuerdo a lo dispuesto por la Ley de Honorarios de Abogados y Procuradores de Tucumán, N° 5480.

A estos efectos se tomará como base regulatoria la suma reclamada en la demanda (art. 38), la que asciende a \$2.250.747, y se adicionarán desde la mora de cada período hasta el presente, (art. 39).

MESCAPITALMONTO ACTUALIZADO

Diciembre de 2024 \$363.000 \$552.478,98

Enero de 2025 \$423.500 \$630.547,60

Febrero de 2025 \$423.500 \$616.987,27

Marzo de 2025 \$423.500 \$605.898,34

Abril de 2025 \$617.247 \$864.518

TOTAL: \$3.270.430,19

Dando como resultado la suma de \$3.270.430,19. Sobre la base señalada, se procede a efectuar el descuento del 30% previsto en art. 62. Siendo esto la suma de \$2.289.301,

Atendiendo al carácter de la intervención profesional, labor desplegada, resultado obtenido y demás pautas del art. 15 de la Ley N° 5.480, se procederá sobre la base señalada a aplicar la escala del art. 38:

\$2.289.301 x 15% (art. 38) = \$343.395 (para determinar los honorarios del letrado Matías Tomás Balardini, patrocinante de la actora).

Teniendo en cuenta que el resultado al que se arriba no alcanza a cubrir el arancel mínimo legal (art. 38 último párrafo de la Ley 5480), se regulan los honorarios en el valor de una consulta escrita: \$620.000 (Res. HCD Colegio de Abogados y Procuradores de Tucumán, 20/08/2025),

VI.- Debido a que esta sentencia se dicta sin escuchar a la contraparte, su ejecutividad se sujeta a la actitud que adopte el demandado. Dentro de los cinco días de notificada, el demandado puede depositar el monto reclamado más accesorios u oponerse a la ejecución. De no hacerlo, la sentencia quedará firme y se procederá a su cumplimiento forzado (art. 590 CPCCT). La regulación de honorarios practicada también tiene carácter condicional.

VII.- En virtud del resultado del juicio, corresponde que las costas sean soportadas provisoriamente por el demandado (art. 587 del CPCCT).

VIII.- 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 **ALSA SA** en contra de **MARIANA LISCHINSKY Y ÁLVARO MAXIMILIANO FARIÁS**, hasta que la parte actora perciba el íntegro pago del capital reclamado de **PESOS: DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA**

MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE (\$2.250.747), con más sus intereses, gastos y costas, en concepto de alquileres correspondientes a los meses de diciembre de 2024 y de enero a abril de 2025 sumas ésta que devengarán desde la mora de cada período y hasta su efectivo pago un interés equivalente al interés que cobra el Banco de la Nación sobre "Prestamos comunes en mora" (siempre que los mismos no superen 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.

II) INTIMAR a los demandados 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 **MARIANA LISCHINSKY Y ÁLVARO MAXIMILIANO FARÍAS**, 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. 591 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) REGULAR HONORARIOS al letrado **MATÍAS TOMÁS BALARDINI**, en calidad de patrocinante de la parte actora, en la suma de **PESOS: SEISCIENTOS VEINTE MIL (\$620.000)**.

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 a los ejecutados a que dentro del plazo establecido precedentemente, constituya domicilio, bajo apercibimiento de quedar automáticamente constituido el domicilio especial en los estrados del Juzgado, (art. 590 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 **MARIANA LISCHINSKY Y ÁLVARO MAXIMILIANO FARÍAS** el contenido de esta sentencia con un lenguaje claro:

Se le informa que **ALSA SA** ha promovido demanda en su contra con fundamento en una deuda en concepto de alquileres correspondientes a los meses de diciembre de 2024 y de enero a abril de 2025. Puede acceder al escrito de demanda y a la documentación presentada escaneando el Código QR impreso. Usted fue condenado a pagar la suma de **\$2.250.747**, más los intereses, costas del proceso y honorarios del abogado de la parte actora. Tiene **5 (CINCO) días** para:

1.- Defenderse/Oponerse: Puede presentarse y oponer excepciones (pago, espera, quita, prescripción, falsedad o inhabilidad del título, etc.) a través de un abogado. Si no puede costear uno, acuda a la Defensoría Oficial Civil Oficial (9 de Julio n° 451/455, S. M. de Tucumán, lun-vie 8-13 hs) para evaluar la posibilidad de obtener representación gratuita. Si no se opone en 5 días, el juicio continuará.

2.- Pagar: depositar el dinero en una cuenta judicial del Banco Macro S.A., a nombre de la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N°1.

Además, debe pagar los honorarios del letrado MATÍAS TOMÁS BALARDIN,, que representó a ALSA SA, que ascienden a, más los costos del juicio (tasa de justicia, aportes y gastos).

Para recibir notificaciones, debe establecer un domicilio digital. De lo contrario, las notificaciones se harán en los estrados digitales del Juzgado.

Para consultas, diríjase a la Oficina de Atención al Ciudadano (Pje. Velez Sarsfield 450, P.B.) o llame 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 20/03/2026

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/700eda70-22d0-11f1-9124-b96b906e6f67>