Expediente: **277/26**
Carátula: **PARADI PABLO ANGEL C/ BRIZUELA ADRIAN ALBERTO S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. N° 1**
Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**
Fecha Depósito: **03/06/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20377264038 - PARADI, PABLO ANGEL-ACTOR
90000000000 - BRIZUELA, ADRIAN ALBERTO-DEMANDADO
33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones C.J.C. N° 1

ACTUACIONES N°: 277/26

H20461543448

JUICIO: PARADI PABLO ANGEL c/ BRIZUELA ADRIAN ALBERTO s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES. EXPTE. N° 277/26. Juzgado Civil en Documentos y Locaciones II .-

AUTOS Y VISTO

Para resolver los presentes autos caratulados: **"PARADI PABLO ANGEL c/ BRIZUELA ADRIAN ALBERTO s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES. EXPTE. N° 277/26."**, y

CONSIDERANDO

Que en fecha 04/05/2026, se presenta el letrado **Diego Alejandro Picón**, como apoderado del actor **PARADI PABLO ANGEL, DNI N.° 29.244.032, CON DOMICILIO EN CALLE CATAMARCA N.° 135, DE LA CIUDAD DE CONCEPCIÓN, PROVINCIA DE TUCUMÁN,** constituyendo domicilio procesal en casillero digital N° 20-37726403-8, quien inicia juicio por cobro ejecutivo de alquileres en contra de **BRIZUELA ADRIAN ALBERTO, DNI N.° 17.678.353, CON DOMICILIO EN CALLE MARCONI N.° 59, DE LA CIUDAD DE CONCEPCIÓN, PROVINCIA DE TUCUMÁN,** por la suma de **$8.641.935,48 (pesos ocho millones seiscientos cuarenta y un mil novecientos treinta y cinco con 48/100)**, con más intereses gastos y costas.-

Sustenta su pretensión en un Convenio de desocupación de inmueble, celebrado entre las partes en fecha 14/08/2025, con firmas certificada por ante Escribanía Pública Titular del Registro N° 66, Escribana Florinda del Carmen Ruiz.-

Conforme lo manifestado por la actora, las partes celebraron un contrato de locación en fecha 14/12/2023, certificado por ante Escribanía Pública Titular del Registro N° 66, Escribana Florinda del Carmen Ruiz; en el que se dio en locación al ejecutado principal un inmueble destinado a local comercial sito en calle San Martín N.° 2481, de la ciudad de Concepción, departamento Chicligasta, provincia de Tucumán, por un plazo de 1 año de duración, desde el 01/01/2024 al 01/01/2025, según surge de cláusula tercera donde se estableció que al vencimiento del plazo convenido, el locatario debía restituir el inmueble libre de ocupantes y de cualquier tipo de ocupación, sin necesidad de requerimiento judicial ni extrajudicial previo.-

Del mencionado contrato de locación se desprende de la cláusula cuarta que se pactó un canon mensual de $250.000 (pesos doscientos cincuenta mil), hasta febrero de 2024, a partir de marzo el alquiler por la suma de $300.000, por el plazo de cuatro meses, los que serán abonados por mes adelantado del 1 al 10 de cada mes. Dichos importes serán actualizados cada 4 meses en un porcentaje del 55% y/o lo que determine el Banco de la Nación Argentina para alquileres, el que fuera mayor al momento de actualización.-

Refiere la parte actora que operado el vencimiento del contrato, la parte demandada, incurrió en incumplimiento de sus obligaciones, al no restituir el inmueble locado y omitir el pago de alquileres, servicios y demás rubros a su cargo. Frente a dicha situación interpeló a la contraparte mediante carta documento N.° 028923022, de fecha 21/05/2025, a la restitución voluntaria del inmueble. Aduce que, en ese contexto las partes celebraron un convenio de desocupación locativa en fecha 14/08/2025, con firma certificada por ante escribana pública, mediante el cual el demandado reconoció la existencia de deuda locativa correspondiente a los meses de mayo, junio y julio de 2025, la que expresa fue cancelada en ese acto y asumió de manera irrevocable la obligación de restituir el inmueble el día 31/08/2025. En ese mismo convenio tambien se estableció la obligación del demandado de abonar el canon locativo correspondiente al mes de agosto de 2025, fijado en la suma de $950.000, obligación que fue oportunamente cumplida.-

Señala que las partes en mencionado convenio de desocupación pactaron una cláusula penal expresa para el supuesto de incumplimiento de la obligación de restituir el inmueble en la fecha acordada, consistente en primér termino en una penalidad inicial equivalente a dos meses de alquiler, esto es $1.900.000 y adicionalmente una penalidad mensual de igual importe por cada mes de mora o fracción posterior hasta la efectiva restitución del bien. Asimismo se mantuvo a cargo del locatario el pago de los servicios, tasas y demás obligaciones accesorias derivadas del uso y ocupación del inmueble.-

Afirma que, llegada la fecha pactada, el accionado volvió a incumplir y continuó ocupando el inmueble ilegítimamente. Sostiene que dejó de abonar los cánones locativos correspondientes a los meses posteriores al mes de agosto de 2025, incumpliendo con el pago de la penalidad inicial pactada por la falta de restitución en término, como tampoco abonó las penalidades mensuales devengadas por mora en la entrega de la cosa locada, ni acreditó el pago de los servicios, tasas y demás conceptos accesorios contractualmente asumidos a su exclusivo cargo.-

Expresa que ante este incumplimiento, promovió demanda monitoria de desalojo en los autos caratulados: *“Paradi Pablo Ángel c/ Brizuela Adrian Alberto s/ desalojo. Expte. N.° 243/25”*, tramitados por ante esta oficina de Gestión Asociada, dictándose sentencia monitoria favorable el día 03/11/2025, mediante la cual se hizo lugar a la acción. En mencionada resolución se condenó al demandado a restituir el inmueble libre de cosas y ocupantes dentro del plazo de 10 días, bajo apercibimiento de lanzamiento con auxilio de la fuerza pública. Lanzamiento judicial que se llevó a cabo finalmente en fecha 17/12/2025, oportunidad en la que el inmueble fue finalmente restituido.-

Señala que la suma reclamada surge de la planilla de actualización que acompaña y que corresponde a: Penalidades y alquileres (Cláusula Sexta- Convenio de desocupación);

1) $1.900.000, penalidad por incumplir fecha pactada de entrega (31/08/2025):

2) $1.900.000, mes completo septiembre de 2025;

3) $1.900.000, mes completo octubre de 2025;

4) $1.900.000, mes completo noviembre de 2025;

5) $1.041.935,48, proporcional diciembre 2025 (del 1 al 17) – (17/31= $1.900.000 / 31= $61.290,32 * 17= $1.010.935,48).

Reclama además, las sumas de sus intereses desde que son debidas hasta la fecha de su efectivo pago.-

En presentación de fecha 05/05/2026, la parte actora solicita la modificación parcial de la demanda interpuesta, señalando que al no haber sido aún proveída la misma, corresponde rectificar el apartado IV relativo a la planilla de liquidación. Expone que, por error involuntario, se omitió consignar un pago parcial efectuado por el demandado, por el importe de $2.500.000 (pesos dos millones quinientos mil), realizado mediante cheque electrónico de tercero N.° 90000140, de titularidad de la Sra. Mariela Alejandra Solohaga, emitido por el Banco BBVA, con fecha de pago el día 27/03/2026. Por lo expuesto, adecua el apartado II objeto, y como consecuencia de la rectificación efectuada el monto reclamado en autos queda reducido a la suma de $6.141.935,48 (pesos seis millones ciento cuarenta y un mil novecientos treinta y cinco con 48/100), con más los intereses que correspondan desde que la suma es debida hasta su efectivo pago, conforme tasa que este sentenciante estime aplicable.-

A tal fin adjunta la siguiente documentación: contrato de locación de fecha 14/12/2023 con firmas certificadas; Convenio de desocupación locativa de fecha 14/08/2025, con firmas certificadas por la Escribana Florinda del Carmen Ruiz, Carta documento N.° 028923022 de fecha 21/05/2025 y copia de sentencia monitoria recaida en autos *“Paradi Pablo Ángel c/ Brizuela Adrian Alberto s/ desalojo. Expte. N.° 243/25”*.-

Del análisis de la instrumental que se acompaña se concluye que el convenio de desocupación de fecha 14/08/2025, título base de la presente acción suscrito por el obligado cuyas firmas se encuentran certificada por escribana, se encuentran comprendidos en los supuestos previstos por los arts. 568 y 570 del CPCCT.-

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.-

Analizando las constancias de autos, se observa que del convenio de desocupación de fecha 14/08/2025, surge que el locatario (accionado en autos) en Claúsula Segunda se compromete en forma expresa e irrevocable a restituir el inmueble, libre de ocupantes, muebles y pertenencias, en buen estado de uso y conservación, el día 31 de Agosto de 2025, fecha considerada como esencial no prorrogable y determinante, habilitando a el locador a exigir de inmediato las penalidades pactadas y el deshaucio judicial. En su cláusula tercera el locatario se obliga a abonar el alquiler correspondiente al mes de agosto de 2025 por la suma de $950.000 (pesos novecientos cincuenta mil) el día 18/08/2025 de contado y en efectivo. A su vez, en la cláusula sexta, cláusula penal por incumplimiento, convinieron que en caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones esenciales asumidas, en especial la falta de restitución del inmueble en la fecha pactada, el locatario deberá abonar al locador, en carácter de clausula penal compensatoria, una suma equivalente a dos meses de alquiler, es decir $1.900.000 (pesos un millón novecientos mil) de aplicación automática. Asimismo deberá abonar idéntica multa de dos meses de alquiler, es decir $1.900.000 (pesos un millón novecientos mil) por mes que transcurra posterior al 31 de agosto de 2025, sin que haga efectiva la entrega del inmueble y/o su proporcional en caso de que la entrega se efectué sin que haya transcurrido el mes completo.-

Ahora bien, viene al caso señalar que en autos la parte actora denuncia un pago parcial por la suma de $2.500.000 (pesos dos millones quinientos mil), en fecha 27/03/2026, por lo que reclama el importe de $6.141.935,48 (pesos seis millones ciento cuarenta y un mil novecientos treinta y cinco con 48/100). Manifiesta que dicho importe comprende a la penalidad por incumplir fecha pactada de entrega $1.900.000, mes completo septiembre de 2025 $1.900.000, mes completo octubre de 2025 $1.900.000, mes completo noviembre 2025 $1.900.000 y proporcional de 17 días de diciembre 2025 $1.041.935,48, con menos lo deducido por pago parcial ($1.900.000 + $1.900.000 +$1.900.000 + $1.900.000 + $1.041.935,48 = $8.641.935,48 + $2.500.000 = $6.141.935,48).-

Por lo anteriormente señalado, corresponde dictar sentencia monitoria ordenando se lleve adelante la presente ejecución seguida por PARADI PABLO ANGEL, DNI N.° 29.244.032 en contra de BRIZUELA ADRIAN ALBERTO, DNI N.° 17.678.353, por la suma de pesos $6.141.935,48 (pesos seis millones ciento cuarenta y un mil novecientos treinta y cinco con 48/100).-

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.-

HONORARIOS: Resulta procedente regular honorarios al letrado apoderado de la actora **Diego Alejandro Picón**, habiendo concluido la primera etapa del proceso ejecutivo, sin oposición de excepciones, por lo que debe regularse con una reducción del 30%, conforme lo establecido en art. 62 de la Ley N° 5480.-

Para ello se tomará como base regulatoria el monto reclamado en la demanda, sobre el que se aplica el interés equivalente a una activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días que aplica el Banco de la Nación Argentina, desde la mora de cada período, hasta el dictado de la presente sentencia

DEUDA MONTO ACTUALIZADO

-Penalidad por incumplir fecha pactada de entrega el día 31/08/2025 al 27/03/2025 fecha pago parcial ($1.900.000 +31,38= $2.496.220)

-Septiembre de 2025 ($1.900.000 + 29,11% = $2.453.090)

-Octubre de 2025 ($1.900.000 + 23,14%= $2.339.660)

-Noviembre de 2025 ($1.900.000 +16,75% = $2.218.250)

-Diciembre de 2025, proporcional 17 días, ($1.010.935,48 + 12,62= $1.138.515,53).

Lo que asciende al día 27/03/2026 ($2.496.220 + $2.453.090 + $2.339.660 + $2.218.250 + $1.138.515,53 = $10.645.735,53 - $2.500.000, pago parcial, =$8.145,735,53. Actualizado mencionado importe hasta la fecha de la presente resolución da el monto de $8.689.870,66 ($8.145,735,53 + 6,68%= $8.689.870,66).-

Efectuadas las operaciones aritméticas respectivas, y aplicándose de la escala prevista por el art. 38 LA el 12%, menos el 30% porque no se opusieron excepciones, más el 55% por el doble carácter

actuante art. 14 LA, el monto de los honorarios da la suma de ($8.689.870,66 x 12% = $1.042.784,47 - 30% = $729.949,12 + 55% = $1.131.421,13), por lo que en consecuencia corresponde regular a mencionado letrado la suma de **$1.131.421,13 (pesos un millón ciento treinta y un mil cuatrocientos veintiuno con 13/100).-**

Los honorarios devengarán intereses a razón de una tasa activa que percibe el Banco Nación de la Argentina en sus operaciones ordinarias de descuentos de documentos, desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago. (cf. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA- LEONES ELVIA ROMINA Vs. SECRETARÍA DE ESTADO DE TRABAJO DELEGACIÓN CONCEPCIÓN- SUPERIOR GOBIERNO DE LA PROVINCIA- S/ COBRO DE PESOS. Nro Expte: 21/17 Nro. Sent: 867. Fecha Sentencia 26/07/2023).-

COSTAS: Las costas de la presente ejecución serán a cargo del ejecutado, aunque el deudor pagare en el acto de la intimación judicial (Art. 587 C.P.C.C).-

Por ello se,

RESUELVE

I) ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución monitoria seguida por la actora **PARADI PABLO ANGEL, DNI N.° 29.244.032,** en contra de **BRIZUELA ADRIAN ALBERTO, DNI N.° 17.678.353, CON DOMICILIO EN CALLE MARCONI N.° 59, DE LA CIUDAD DE CONCEPCIÓN, PROVINCIA DE TUCUMÁN**, hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital que a continuación se detalla **$6.141.935,48 (pesos seis millones ciento cuarenta y un mil novecientos treinta y cinco con 48/100),** monto que corresponde a la penalidad por incumplir fecha pactada de entrega el día 31/08/2025, mes de septiembre de 2025, mes de octubre de 2025, mes de noviembre de 2025 y proporcional de diciembre de 2025, con menos el pago parcial denunciado por la actora; 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.-

II) CITAR a la parte demandada **BRIZUELA ADRIAN ALBERTO, DNI N.° 17.678.353, CON DOMICILIO EN CALLE MARCONI N.° 59, DE LA CIUDAD DE CONCEPCIÓN, PROVINCIA DE TUCUMÁN,** para que en el plazo de ***CINCO (5) días:***

A) Cumpla voluntariamente con lo ordenado en el punto I) y pague y/o deposite el importe total condenado; u

B) Oponga excepciones legítimas, ofreciendo la prueba de la que intente valerse.

Se hace saber que en caso de no mediar oposición a la ejecución en el plazo indicado, esta resolución quedará firme y se procederá a su cumplimiento disponiéndose las medidas pertinentes a tal fin.-

En caso de que la parte tenga voluntad de pago, se le hace saber que puede solicitar la apertura de una cuenta judicial mediante la remisión de un correo electrónico a la dirección AperCuentasJudicialesTucuman@macro.com.ar, debiendo acompañar copia de la notificación recibida a fin de justificar la misma o solicitar la apertura por ante la entidad Bancaria Banco Macro Sucursal Concepción personalmente, o solicitar la apertura de cuenta judicial a la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1 del Centro Judicial Concepción con dirección en calle Lamadrid N° 171, de la ciudad de Concepción, provincia de Tucumán, debiendo en todos los casos acreditar fehacientemente en autos el depósito efectuado.-

III) REQUERIR a la parte accionada que constituya domicilio digital en el plazo de cinco (5) días de notificada la presente, bajo apercibimiento de quedar automáticamente constituido en los estrados

del Juzgado (Art. 590 C.P.C.C.).-

IV) COSTAS a la parte demandada conforme lo considerado (Art. 587 C.P.C.C).-

V) REGULAR HONORARIOS al letrado **Diego Alejandro Picón** en la suma de **$1.131.421,13 (pesos un millón ciento treinta y un mil cuatrocientos veintiuno con 13/100)**, conforme lo considerado. Se hace saber al demandado que posee la facultad de ejercer la defensa que establece el Art. 730 del CCCN.-

VI) COMUNÍQUESE el punto V) a la Caja de Previsión y Seguridad Social para Abogados y Procuradores de Tucumán.-

VII) FIRME LA PRESENTE RESOLUCIÓN, PRACTÌQUESE planilla fiscal por ante la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones C.J.C. N° 1 ; y devuélvase a la parte actora la documentación original reservada en Caja Fuerte del Juzgado, quedando la misma en calidad de depositaria judicial con todas las responsabilidades civiles y penales de ley y con cargo de presentarla nuevamente en caso de que sea requerida.-

HÁGASE SABER.-

Actuación firmada en fecha 02/06/2026

Certificado digital:
CN=JAKOBSEN Jorge Hector, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20213303865

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán https://www.justucuman.gov.ar.