Expediente: **116/25**
Carátula: **MATURANA RICARDO TOMAS C/ NAVARRO VALDEZ GABRIELA ELIZABET Y OTROS S/ ALQUILERES**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. N° 1**
Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**
Fecha Depósito: **18/09/2025 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20106866555 - MATURANA, RICARDO TOMAS-ACTOR
90000000000 - NAVARRO VALDEZ, Gabriela Elizabet-DEMANDADO
90000000000 - VALDEZ, LIA EVANGELINA-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°: 116/25

H20461515694

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones Ia.Nom

JUICIO: MATURANA RICARDO TOMAS c/

NAVARRO VALDEZ GABRIELA ELIZABET Y

OTROS s/ ALQUILERES EXPTE N° 116/25.

AUTOS Y VISTO:

Para resolver los presentes autos caratulados **MATURANA RICARDO TOMAS c/ NAVARRO VALDEZ GABRIELA ELIZABET Y OTROS s/ ALQUILERES EXPTE N° 116/25**, y

CONSIDERANDO:

I.- Que en fecha 09/04/2025, se presenta el actor Dr. Ricardo Tomás Maturana por derecho propio, con domicilio en calle Junin n° 54 de la ciudad de Concepción, y constituyendo domicilio procesal en casillero digital N° 20106866555 inicia juicio por cobro ejecutivo de alquileres en contra de **Gabriela Elizabet Valdez DNI: N° 30.767.244** y de **Lía Evangelina Valdez, DNI: N°36.453.122** con domicilio en calle Colón n° 327 de la ciudad de Concepción, por la suma de **$ 3.800.000 (pesos tres millones ochocientos)**, con más los recargos establecidos en cláusula Tercera del contrato de locación que infra se detalla, y sus intereses, que se calcularán desde que cada período es adeudado y hasta su efectivo pago, aplicando la tasa activa que percibe el Banco Nación Argentina en operaciones de descuento de documentos a 30 días, más multas convenidas, gastos y costas.

Sustenta su pretensión en un contrato de locación celebrado en fecha 02/09/2020, por un plazo de 3 años de duración, desde el 01/09/2020 al 31/08/2023. Del mismo se desprende que se pactó un

canon mensual de $12.000 mensuales para el primer semestre, de $13.800 mensuales para el segundo semestre, de $15.900 mensuales para el tercer semestre, de $18.300 mensuales para el cuarto semestre de locación, de $21.000 mensuales para el quinto semestre y de $24.200 para el último semestre de locación (CLAUSULA TERCERA).

El actor alega que desde el mes de Septiembre del año 2023, las ejecutadas no abonaron la renta convenida, por lo que promovió acción de desalojo caratulada “MATURANA RICARDO TOMAS VS VALDEZ GABRIELA ELIZABET Y/O s/desalojo, Expte:N° 9/24 que tramitó ante el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la IIa, Nom. de este Centro Judiical, habiéndose obtenido la entrega del departamento locado en fecha 28/03/2025. Acompaña acta de entrega.

Ordenada la preparación de la vía ejecutiva por decreto de fecha 13/05/2025, las demandadas son notificadas en fecha 21/08/2025, habiendo reconocido la firma inserta en el CONTRATO DE LOCACION DE INMUEBLE URBANO en fecha 21/08/2025, la Sra. Lia Evangelina Valdez y no habiendo comparecido la Sra. Gabriela Elizabeth Valdez a reconocer su firma inserta en tal instrumento privado,

atento a lo previsto en el art. 569 del CPCCT, se tiene por reconocida la firma.

De acta de fecha 28/03/2025 obrante en autos caratulados “MATURANA RICARDO TOMAS VS VALDEZ GABRIELA ELIZABET Y/O s/desalojo, Expte: N° 9/24 que tramitó ante el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la IIa. Nom, surge que se hizo entrega del inmueble objeto del contrato de locación al actor en fecha 28/03/2025.

II.- Del análisis de la instrumental que se acompaña se concluye que el contrato de locación título base de la presente acción se encuentra comprendido en los supuestos previstos por los arts. 565 y 567 del CPCCT.

Por ello, atento a que el mismo reúne los requisitos formales de admisibilidad, y considerando que conforme arts. 12, 1| apart. y 1218 CCCN, debe tomarse la suma de $ 24.200 que corresponde al último alquiler acordado por las partes en cláusula TERCERA del contrato de alquiler, para calcular los períodos adeudados, 18 meses y 18 días, corresponde dictar sentencia monitoria ejecutiva, llevando adelante la presente ejecución, por la suma de **$ 1.125.300.**- (pesos un millón ciento veinticinco mil trescientos), conforme la siguiente planilla:

Valor locativo contractual mensual (art. 1218 CCCN) = $ 24.200

Periodo adeudado: 09/2023 al 28/03/2025 = 18 meses y 18 días = 558 días

Deuda total en concepto de alquileres = $ 450.120.- ($ 24.200 x 18 meses + 18 días 03/25 en que se hizo entrega del inmueble al actor = $ 435.600 + 414.520 = $ 450.120), mas intereses moratorios correspondientes a una tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días que aplica el Banco de la Nación Argentina, desde la fecha que son debidas hasta su efectivo pago.

En tanto que respecto de la multa pactada en **cláusula SEXTA**, luce desproporcionada con la gravedad de la falta que sanciona y con el monto del alquiler pactado, habida cuenta que se reclama “ una multa diaria equivalente al 10 % del importe locativo”, o sea $ 2.420.-, lo que importa la suma de $ 72.600.- por mes, que la suscripta considera excesivo.

Cabe señalar que, si bien el monto de la cláusula penal debe ser sustancialmente mayor a la prestación incumplida, a fin de que no se desvirtúe la función compulsoria de la cláusula penal, nunca debe ser abusivo, toda vez que la facultad de los contratantes para pactar los intereses de la

obligación, siempre opera con las limitaciones impuestas por el orden público, la moral y las buenas costumbres. Por lo que, en ejercicio de atribuciones conferidas por el art. 794 CCCN, se procede a su morigeración de oficio, fijándola en una suma diaria equivalente al 5 % del monto del alquiler o sea la suma de $ 1.210 diarios.

Clausula penal morigerada = $ 1.210 diarios.-

Dias de incumplimiento= **558**

Deuda total en concepto de Multa: $ 675.180 ($ 1.210 x 558). Con mas intereses moratorios correspondientes a una tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días que aplica el Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de la mora hasta su efectivo pago.

En consecuencia, corresponde receptar la acción ejecutiva, por la suma de **$ 1.125.300** ($ 450.120 alquileres adeudados + $ 675.180 en concepto de multa, clausula penal).

Sobre las facultades del juez de reducir la cláusula penal pactada en el contrato de locación, la jurisprudencia dijo: "Del contrato de locación surge que la cláusula penal pactada se fijó en 10% del valor locativo por cada día de retardo, lo que equivaldría aproximadamente al 300% mensual, esto sumado al valor locativo que se acumula por ser una cláusula penal moratoria, daría un crédito equivalente a cuatro valores locativos por cada mes de ocupación indebida, lo que éste Tribunal considera excesivo. Cabe poner de resalto que para no desnaturalizar la función compulsoria de la cláusula penal, su monto debe ser sustancialmente superior a la prestación incumplida, aunque nunca abusivo pues la facultad de los contratantes para convenir los intereses de la obligación siempre opera con las limitaciones impuestas por el orden público, la moral y las buenas costumbres. Con posterioridad a la reforma de la ley 17.711, el carácter de inmutabilidad absoluta que caracterizaba a la cláusula penal fue atenuado a través del agregado del segundo párrafo del art. 656 del Código Civil, que permitió al deudor solicitar la reducción de una pena exorbitante (Jorge M. Bekerman, La mutabilidad de la cláusula penal, L.L. 1994-B, 194). Por ello, la doctrina legal admitió que en lugar de declararse la nulidad total de la cláusula, se reconozca la potestad judicial para reducir las penas a sus justas proporciones cuando sean evidentemente desproporcionadas (Roque J. Caivano, Autonomía de la voluntad vs. equidad (A propósito de la revisión de una cláusula penal), L.L. 1994-C, 420, Obligaciones y Contratos Doctrinas Esenciales Tomo II, 463, LLOnline). Lo expuesto ha sido receptado por el art. 794, segundo párrafo del Código Civil y Comercial en el cual se establece que “Los jueces pueden reducir las penas cuando su monto desproporcionado con la gravedad de la falta que sancionan, habida cuenta del valor de las prestaciones y demás circunstancias del caso, configuran un abusivo aprovechamiento de la situación del deudor.” En tal marco debemos recordar que la jurisprudencia nacional y la propia de esta Cámara, considera para casos análogos (falta de restitución del inmueble con posterioridad al vencimiento del contrato) que resulta razonable y prudente la reducción de la cláusula penal al doble del alquiler pactado, (por ejemplo: Cám. Doc. y Loc., Sala IIIa., sentencia n° 48 del 19 /03 /97, caso "Facienda SA Vs. Muñoz SA y Carloni A. R. S/Cob. Ej. de Alquileres" - Expte. 2578; Cám. Nacional Civil: Sala A, sent. n° 46907 del 26 /4 /94, caso "Silostar S.A. vs. Mussa Liliana E. S/Ej. de Alquileres"; Sala B, sent. n° 241812 del 14 /4 /98, caso "Laiolo de Nosenzo Margarita C/Tiberio Antonio J. y Ots. S/Ej. de Alquileres").- CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 3 S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES. Nro. Expte: 8605/16. Nro. Sent: 5 Fecha Sentencia 04/02/2019. DRES.: COSSIO - MOVSOVICH. En igual sentido, Sentencia de fecha 16/02/2022, autos caratulados. STEKELBERG GERARDO LUIS c/ ACOSTA JUAN ESTEBAN Y FIGUEIRA SANCHEZ HUGO D s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES EXPTE N° 333/21.-

HONORARIOS: Resulta procedente regular honorarios al letrado Ricardo Tomas Maturana, por derecho propio (art. 11 Ley 5480) 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 del capital reclamado en la demanda de $ 3.800.000 (art. 39 Inc. 1° de la ley N° 5480), 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 fecha que es debida hasta el dictado de la sentencia conforme lo expuesto ut supra, ascendiendo a la suma de $ $ 8.794.144,79 ($ 3.800.000 + $ 4.999.144).-

Efectuadas las operaciones aritméticas respectivas, y aplicándose de la escala prevista por el art. 38 LA el 12%, menos el 30%, mas el 55% art. 11 LA, se regulan honorarios al letrado Maturana Ricardo Tomas en la suma de **$ 1.144.997** ($ 8.794.144 x 12% = $1.055.297 - 30% = $ 738.708 + 55% = 1.144.997). Con más 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 de la parte ejecutada vencida (cf. art. 584 procesal).

Haciéndose saber al demandado, condenado en costas, que tiene la facultad de ejercer la defensa que contempla el art. 730 CCCN, que establece un límite en la responsabilidad por las costas.

Por ello se, y lo previsto por los art.art. 565 y 567 y sgtes del CPCCT,art. 1218 CCCN, ley 5480 se

RESUELVE:

I.- ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución seguida por **MATURANA RICARDO TOMAS** en contra de **GABRIELA ELIZABET VALDEZ DNI: N° 30.767.244** y **LÍA EVANGELINA VALDEZ, DNI: N°36.453.122 ambas con domicilio en calle Colon N° 327 de la ciudad de Concepción,** provincia de Tucumán hasta hacerse a la parte acreedora íntegro pago de la suma de **$ 1.125.300 (Pesos un millón ciento veinticinco mil trescientos**, con más intereses moratorios equivalentes a una tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días que aplica el Banco de la Nación Argentina desde la mora hasta su efectivo pago, conforme lo considerado.-

II.- CITAR a la parte demandada **GABRIELA ELIZABET VALDEZ DNI: N° 30.767.244** y **LÍA EVANGELINA VALDEZ, DNI: N°36.453.122 ambas con domicilio en calle Colon N° 327 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; o **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. **C)** 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, ***debiendo en todos los***

casos acreditar fehacientemente en autos el deposito 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. 587 CPCCT).-

IV.- COSTAS a la parte demandada, conforme lo considerado.

V.- LIMITACION EN LA RESPOSABILIDAD POR LAS COSTAS: Se hace saber al demandado que posee la facultad de ejercer la defensa que establece el Art. 730 del CCCN.-

VI.- REGULAR HONORARIOS al letrado Ricardo Tomas Maturana en la suma de **$ 1.144.997** (pesos un millón ciento cuarenta y cuatro mil novecientos noventa y siete), conforme lo considerado.

VII.- COMUNÍQUESE el punto VI) de la presente resolución a la Caja de Previsión y Seguridad Social de Abogados y Procuradores de Tucumán (art. 35 Ley 6.059).-

VIII.- 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 17/09/2025

Certificado digital:
CN=MOCKUS Ivana Jacqueline Elizabeth, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27167354179

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