

Expediente: **418/25**
Carátula: **MAIPU 151 SA C/ CHAVAN EDUARDO DAVID S/ COBRO EJECUTIVO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 2**
Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**
Fecha Depósito: **01/05/2025 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20272108820 - Maipu 151 SA, -ACTOR
900000000000 - CHAVAN, EDUARDO DAVID-DEMANDADO
20272108820 - SIRENA, JUAN JOSE-POR DERECHO PROPIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2

ACTUACIONES N°: 418/25



H106028458874

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la VII° Nominación

JUICIO: "MAIPU 151 SA C/ CHAVAN EDUARDO DAVID S/ COBRO EJECUTIVO".

San Miguel de Tucumán, 30 de abril de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados "MAIPU 151 SA C/ CHAVAN EDUARDO DAVID S/ COBRO EJECUTIVO", EXPTE. N°418/25.

CONSIDERANDO:

1) Que la parte actora Maipú 151 S.A., con el patrocinio del letrado Juan José Sirena, deduce demanda ejecutiva en contra del Sr. Eduardo David Chaván por la suma de \$4.456.558,76 por capital reclamado, con más intereses pactados, gastos y costas; imprimiéndosele a la causa el trámite del proceso monitorio previsto en los arts. 574 y ccdtes. del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán. Importe reclamado en concepto de alquileres de los meses de marzo de 2023 a febrero de 2025 inclusive, y expensas de octubre a diciembre de 2024; en virtud de un contrato de alquiler.

A los fines de la preparación de la vía ejecutiva, se intimó por cédula al demandado en fecha 27/03/2025 para que en el plazo de cinco días comparezca a reconocer la documentación presentada, bajo apercibimiento de tenerla por reconocida en caso de no comparecer, de acuerdo a lo previsto en los art. 569 y ss. del C.P.C.C.

No habiendo comparecido a cumplir la medida antes mencionada, y habiéndose hecho efectivo el apercibimiento oportunamente decretado, se tuvo por preparada la vía ejecutiva.

Así planteada la cuestión, de las constancias de autos surge que la accionante acompañó un contrato de locación celebrado entre las partes respecto del inmueble "Kiosco H, de Galería Maipú... sito en calle Maipú 151, de la ciudad de San Miguel de Tucumán", por un plazo de 2 años desde el 01/03/2023 hasta el 28/02/2025, conviniéndose un canon locativo de \$36.625 para los meses de marzo a agosto de 2023, \$51.200 desde

septiembre de 2023 a febrero de 2024, \$200.000 para el primer cuatrimestre del segundo año, \$250.000 para el segundo cuatrimestre y \$325.000 para el último; pagaderos por mes adelantado desde el día 1 al 10 de cada período mensual (cláusulas primera, segunda, tercera y cuarta). Asimismo, en cláusula décimo primera se pactó que "Son a cargo exclusivo del locatario los tributos que deba abonar en razón de la actividad comercial que realice, así como... el pago de los servicios de agua y luz del local. Son también a cargo exclusivo del locatario el pago de los impuestos, tasas, y contribución que gravan la propiedad común, en la proporción correspondiente, que se fija en 0,40%... de las expensas comunes totales del edificio... La falta de pago de los impuestos, expensas y/o cualquiera de los servicios, se considerará falta de pago de alquileres...".

Acompaña también facturas correspondientes a algunos períodos que reclama.

En efecto, en el caso existe un título ejecutivo comprendido en el art 567 del C.P.C.C., que reúne los requisitos formales de admisibilidad determinados en el art. 574 del mencionado cuerpo normativo, que justifica el reclamo por los alquileres de los meses de marzo de 2023 a febrero de 2025 inclusive, por \$4.109.950.

Distinto ocurre con lo demandado en concepto de expensas, puesto que en autos no se encuentra agregada documentación alguna que permita determinar la liquidez de la deuda en cuestión. Por ello, no resultando completo el título acompañado respecto de las expensas, se deniega la ejecución por la suma de \$346.608,76.

Siendo así, corresponde dictar sentencia monitoria y llevar adelante parcialmente la presente ejecución sólo por \$4.109.950, con más los intereses de la tasa activa emitida por el Banco de la Nación Argentina en todo concepto. Aquellos comienzan a correr desde la fecha de vencimiento de cada uno de los períodos y hasta la fecha del efectivo pago.

Resta considerar que en el contrato base de la presente acción se acordó en la cláusula décimo cuarta que los intereses se capitalizarían mensualmente. Sobre el tema, debe señalarse que el art. 770 del Código de Fondo hace referencia al anatocismo, estableciendo que "no se deben intereses de los intereses excepto que: a) una clausula expresa autorice la acumulación de los intereses al capital con una periodicidad no inferior a seis meses". Por ello, corresponde admitir la capitalización, pero con una regularidad no inferior a los seis meses.

2) Las costas se imponen en un 90% a cargo del demandado y en un 10% a cargo de la actora, en virtud del principio objetivo de la derrota (artículo 61 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán).

3) En defecto de pago, atento lo normado por los arts. 574 y 576, inc 5 del C.P.C.C., y lo solicitado por la parte actora, corresponde **trabar embargo** hasta cubrir la suma de \$4.109.950 en concepto de capital, con más la suma de \$1.643.980, para responder por acrecidas, sobre un inmueble inscripto bajo la Matrícula S-05712/001 (Capital Sur), Padrón Inmobiliario N°31924, Matrícula Catastral N°5141/31, de pertenencia de la parte demandada Sr. **Eduardo David Chaván, DNI: 18.590.987**, haciéndose constar que la medida deberá practicarse siempre y cuando dicho bien se encuentre inscripto a nombre de la parte demandada. A sus efectos líbrese oficio al Registro Inmobiliario, a fin de que tome razón de la medida dispuesta. Se autoriza a suscribir la minuta correspondiente al letrado Juan José Sirena.

4) Atento al estado de autos resulta procedente regular honorarios provisoriamente al profesional interviniente.

Así conforme lo establece el artículo 39 de la ley arancelaria "Se considerará monto del juicio, a los efectos de la regulación de honorarios, habiéndose dictado sentencia o sobrevenido transacción: 1. El capital reclamado en la demanda o reconvención, si ésta se hubiere deducido, la actualización -si correspondiere-, sus intereses, gastos, multas y cualquier otro rubro que deba adicionarse ()". Consecuentemente, esta prescripción legal -que establece la directriz sobre la materia- es la solución que se impone adoptar al dictar el auto regulatorio, no resultando obstáculo a tal interpretación el hecho de que en el presente proceso haya prosperado parcialmente la demanda. En este sentido se ha pronunciado la Excma. Cámara del fuero sala III en los autos "CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO CALLE MONTEAGUDO N°253/57 c/ MIRANDA OLGA BEATRIZ s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS". EXPTE. N°6717/17-I1, sentencia N°172 de

fecha 13 de junio de 2.022 "Atento las claras prescripciones del artículo 39 inc. 1, Ley N°5480 el monto del juicio a los efectos de la regulación de honorarios cuando se ha dictado sentencia o sobrevenido transacción, lo constituye el capital reclamado en la demanda o reconvención, la actualización si correspondiere, intereses, gastos, multas y cualquier otro rubro que deba adicionarse, por lo que yerra la recurrente al señalar que el base regulatoria debe conformarse solo con el monto por el que prosperó la ejecución".

En idéntico sentido, la doctrina local ha destacado lo categórico de la solución normativa, refiriendo que la labor profesional incorpora un valor al patrimonio o evita su egreso y, por ende, ese valor es el monto del juicio (cfr. Brito-Cardoso de Jantzon, Honorarios de abogados y procuradores, pág. 204). Fijado ello, a efectos de conformar la base regulatoria se toma el capital reclamado en la demanda de \$4.456.558,76, y al mismo se le adiciona el interés de la tasa activa que publica el Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de cada mora hasta el último índice con el que cuenta el Juzgado (31/03/2025). Sobre la base de la suma actualizada de \$5.886.112,02 se procede a efectuar el descuento del 30% conforme el art. 62, obteniendo así el monto de \$4.120.278,41, cifra que sirve de base regulatoria.

Que atento al carácter con el que actuó el profesional interviniente, valoración de la labor desarrollada en autos y habiéndose dispuesto vencimientos recíprocos conforme se dispuso en la presente resolución, corresponde aplicar la escala del art. 38 de la ley arancelaria a la luz de estos vencimientos, teniendo en cuenta que hay una sola base regulatoria a los fines de aplicar los porcentajes de la mencionada ley, y que a su vez la misma puede ser fragmentada por la parte que prospera la acción y por la parte que no. En efecto, atento los términos de la demanda, y teniendo en cuenta que la misma fue receptada parcialmente, la actora fue ganadora en un porcentaje del 90%, mientras que la parte demandada fue ganadora en un porcentaje del 10%. Se debe subrayar que la fragmentación de la base regulatoria constituye un simple arbitrio técnico al servicio de ese fin, y no excluye que, en definitiva, la base sea una sola comprendiendo todos los intereses del litigio, pero adecuando las regulaciones a la forma de imposición de costas (Brito, Alberto José - Cardozo de Jantzon Cristina, Honorarios de Abogados y Procuradores, ed. El Graduado, Tucumán, 1993, Pág. 210).

En este sentido ha dicho nuestro más alto tribunal "lo que no podría aceptarse es que la escala ganadora del art. 38 de la ley arancelaria (del 11 al 20 por ciento) se aplique al total de la demanda actualizada (\$9.664.627,07), porque para que ello fuera viable, la parte actora debería haber sido ponderada como ganadora in totum, lo que no acontece en la especie "sino parcialmente" (50%), a partir de los indubitables términos en que se definieron la sentencia de camara n256/2019 y de primera instancia del 15/11/2018, ambas sobre el fondo del pleito, de donde se extrae inexorablemente que el actor sólo fue vencedor del 50% del juicio" (CSJT. Mercado Matías Ezequiel vs. Guzman Nicolás Daniel y Otros S/ Daños y perjuicios, sentencia N°1115 del 10/11/2021).

En base a lo antes mencionado, corresponde tomar la base regulatoria ut supra calculada y se le asignará al letrado patrocinante de la parte actora el 14% sobre el 90% en que resultó ganadora y el 8% del 10% por el que resultó perdedora. Se procede a efectuar los cálculos:

Honorarios para el letrado Juan José Sirena (en su carácter de patrocinante de la parte actora).

Por lo que prospera: $\$4.120.278,41 \times 90\% = \$3.708.250,57 \times 14\%$ (art. 38 L.A) = \$519.155

Por lo que no prospera: $\$4.120.278,41 \times 10\% = \$412.027,84 \times 8\%$ (art. 38 L.A) = \$32.962.

$\$519.155$ (Costas a cargo del demandado) + $\$32.962$ (costas a cargo del actor) = \$552.117.

En consecuencia, se fijan los emolumentos del letrado Juan José Sirena en la suma de \$552.117.

5) Finalmente, se hace saber a las partes que se tendrá en cuenta lo normado por el art. 595, in fine C.P.C.C. Por ello,

RESUELVO:

1) **DENEGAR** parcialmente la ejecución seguida por **MAIPU 151 S.A.** en contra de **CHAVAN EDUARDO DAVID**, por la suma de \$346.608,76.

2) **ORDENAR** se lleve adelante parcialmente la presente ejecución seguida por **MAIPU 151 S.A.** en contra de **CHAVAN EDUARDO DAVID**, por la suma de **PESOS CUATRO MILLONES CIENTO NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA (\$4.109.950)**, con más los intereses de la tasa activa emitida por el Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de la mora de cada período y hasta la fecha del efectivo pago. Intereses que se capitalizarán por períodos no inferiores a seis meses.

3) **COSTAS** al demandado en un 90% y a la actora en un 10%, conforme lo considerado.

4) En defecto de pago, **TRABESE EMBARGO** hasta cubrir la suma de \$4.109.950 en concepto de capital, con más la suma de \$1.643.980, para responder por acrecidas, sobre un inmueble inscripto bajo la Matrícula Registral S-05712/001 (Capital Sur), Padron Inmobiliario N°31924, Matrícula Catastral N°5141/31, de pertenencia de la parte demandada Sr. **Eduardo David Chaván**, **DNI: 18.590.987**, haciéndose constar que la medida deberá practicarse siempre y cuando dicho bien se encuentre inscripto a nombre de la parte demandada. A sus efectos líbrese oficio al Registro Inmobiliario, a fin de que tome razón de la medida dispuesta. Se autoriza a suscribir la minuta correspondiente al letrado Juan José Sirena

5) **REGULAR HONORARIOS** por la labor profesional cumplida en el presente juicio por la primera etapa, al letrado **JUAN JOSE SIRENA** (en el carácter de patrocinante de la demandante) en la suma de **PESOS QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL CIENTO DIECISIETE (\$552.117)** con más los intereses que devengue la tasa activa emitida por el Banco de la Nación Argentina desde la fecha de la presente resolución hasta la de su efectivo pago.

6) **COMUNICAR AL DEMANDADO** que puede oponerse dentro de los cinco (5) días siguientes a la citación mediante la articulación de defensa legítima, debiendo acompañar la prueba de que intente valerse, bajo apercibimiento de tener por firme la presente resolutive. Asimismo, puede suspender la presente ejecución haciendo efectivo el depósito dispuesto en los puntos que anteceden dentro del quinto (5) día de notificada la presente sentencia (Art. 574, segundo párrafo). En virtud de los principios de acceso a la justicia, de tutela judicial efectiva y en cumplimiento de normas de rango constitucional, y de tratados internacionales, se hace conocer al demandado que puede optar por la representación de la Defensoría Pública Oficial de la Provincia, debiendo para ello concurrir a sus oficinas ubicadas en calle 9 de julio 451 (torre baja) con la debida anticipación. Asimismo se hace saber que para evacuar cualquier duda acerca de la ubicación de las distintas dependencias del Poder Judicial como del Ministerio de la Defensa se encuentra a su disposición la Mesa de Atención al Ciudadano ubicada en Pje. Velez Sarsfield 450, Planta Baja; Tel: 0381- 4248000 / 4248030 (Interno: 367); Celulares: 381-6042282, 381-4024595, 381-5533492, 381-5554378.

7) **PONER EN CONOCIMIENTO** de las partes que se tendrá en cuenta lo normado por el art. 595 in fine C.P.C.C.

HAGASE SABER.

FDO. DR. ARIEL FABIAN ANTONIO. JUEZ P/T.

Actuación firmada en fecha 30/04/2025

Certificado digital:
CN=ANTONIO Ariel Fabian, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254478246

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/dba99730-2510-11f0-97d9-293df1eb6641>