Expediente: **4883/23**
Carátula: **PROVINCIA DE TUCUMAN DIRECCION GENERAL DE RENTAS (DGR) C/ ESTANCIA Y ESTABLECIMIENTO EL CHURQUI S.A. S/ EJECUCION FISCAL**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN COBROS Y APREMIOS N° 1**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **05/06/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20231165658 - PROVINCIA DE TUCUMAN DIRECCION GENERAL DE RENTAS (DGR), -ACTOR
90000000000 - ESTANCIA Y ESTABLECIMIENTO EL CHURQUI S.A., -DEMANDADO
20348734068 - JEDER, ERNESTO EXEQUIEL-POR DERECHO PROPIO
27347647778 - ANAN ROBINET, MARCOS-APODERADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Cobros y Apremios N° 1

ACTUACIONES N°: 4883/23

H108013204711

JUICIO: "PROVINCIA DE TUCUMAN DIRECCION GENERAL DE RENTAS (DGR) c/ ESTANCIA Y ESTABLECIMIENTO EL CHURQUI S.A. s/ EJECUCION FISCAL" - EXPTE N°4883/23 - Juzgado de Cobros y Apremios 2 (M.L.B)

San Miguel de Tucumán, 04 de junio de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

La causa caratulada *"Provincia de Tucuman Dirección General de Rentas (DGR) c/ Estancia y Establecimiento El Churqui S.A. s/ ejecucion fiscal*", identificada bajo el número de expediente 4883/23, presentada por la actuaria a fin de resolver la controversia suscitada en dicha causa, y,

CONSIDERANDO

En autos, el 18/08/2023 se apersonó **Provincia de Tucumán Dirección General de Rentas (DGR),** por intermedio de su letrado apoderado, promoviendo demanda de ejecución fiscal en contra de **Estancia y Establecimiento El Churqui S.A.** Fundó su pretensión en las boletas de deuda- cargos tributarios, **BCOT/5361/2023, BCOT/5367/2023, BCOT/5368/2023, BCOT/5369/2023, BCOT/5370/2023, BCOT/5371/2023, BCOT/5372/2023, BCOT/5373/2023, BCOT/5374/2023 y BCOT/5375/2023,** emitidas todas ellas en concepto de Impuesto Inmobiliario (períodos normales), padrones 682524, 83468, 580594, 584315, 584327, 584339, 584346, 584348, 681614 y 681785, respectivamente. La demanda instaurada persigue el cobro de $5.901.513,77, resultante de la sumatoria de la gabela reclamada más intereses, conceptos contenidos en cada una de las boletas arriba detalladas.

Por providencia que data del 23/08/2023 fue proveída la demanda al emitir decreto de intimación de pago y citación de remate junto a la emisión de mandamiento a los efectos de notificar la pretesión.

La notificación se adjunta por el Juzgado de Paz interviniente el 05/09/2023 conforme resulta de las constancias de autos, incorporando a estos autos el acta correspondiente debidamente digitalizada.

Por presentación del 02/11/2023 se apersona en la causa el Sr. Marcos Anan Robinent en el carácter de apoderado de la empresa demandada y actuando con el patrocinio letrado del Dr. Ernesto Exequiel Jader. En dicha oportunidad pone a conocimento de esta unidad que, en lo que se refiere a la ejecución del impuesto referido a los padrones 83468 y 580594 son de su titularidad.

Respecto de ellos indica que la deuda se encuentra inmersa en plan de pagos cuyo detalle aporta a la causa.

Respecto del padron 682524, reconoce que dicho padron se encuentra catastralmente a su nombre, pero denuncia como poseedor del inmueble en cuestión al Sr. Richard Gunn, cuya deuda también se encuentra sujeta a plan de facilidades de pagos.

Respecto de los restantes padrones que generaron la gabela que en estos autos se pretende ejecutar, si bien reconoce que se encuentran a su nombre, detentan poseedores legitimos diferentes a su persona, por lo que solicita se oficie a la Municipalidad de Tafi del Valle a los efectos de conocer quiénes son titulares de dichos inmuebles y, por ende, los obligados al pago del impuesto que se pretende ejecutar.

En breves palabras estas conforman las manifestaciones que sostienen su presentación y a cuya extensión me remito a la presentación arriba indicada, en honor a la concisión.

Por porvidencia del 28/11/2023, se tuvo por apersonada a la parte y se puso a conocimiento de la parte actora la manifestación realizada.

La actora por su parte, el 05/12/2023 contesta la vista y manifiesta que respecto de los inmuebles comprendidos en esta ejecución y que la parte alega no serían de su titularidad resulta de las constancias de los Exptes. Admin. Nros. 12287/376/CP/2023 y 12293/376/CP/2023 (que en copias digitales acompaña a su manifestación), figuran inscriptos en el Registro Inmobiliario a nombre de ESTANCIA Y ESTABLECIMIENTO EL CHURQUI S.A., CUIT N° 30553859057.-

Conforme ello, es claro que la firma demandada reviste el carácter de sujeto pasivo obligado al pago del Impuesto Inmobiliario, en los términos del art. 205 del Código Tributario Provincial (CTP), en tanto titular de dominio de los bienes raíces en cuestión. A su vez reserva que, ante la eventualidad de acreditarse la existencia de poseedores a título de dueño, en el futuro, decida encauzar en contra de aquellos la ejecución fiscal del tributo bajo examen que pudiera corresponder.

Por providencia del 15/12/2023, se tuvo por contestada la vista y se ordenó la apertura de la causa a pruebas.

El 08/03/2024 la empresa demandada se presenta con nuevo patrocinante, asumiendo dicha condición la letrada Anahí Zelahibe, a quien se la tiene por apersonada el 20/03/2024, día en que se decreta a si vez la renuncia del anterior patrocinante de la parte demandada.

El 21/03/2024 se cerró la etapa probatoria, ordenándose la agregación de las pruebas producidas.

Llamada la causa a resolver, se ordena la producción de medios probatorios adicionales, como medida para mejor proveer, por lo que se ordena la remisión de los expedientes administrativos que dieron origen a los cargos que en esta causa se ejecuta y el informe referido al estado de la deuda, atento la denuncia de planes de pago en curso respecto de 3 padrones.

A su vez, el 24/07/2025 se ordena la remisión de oficio al Registro Inmobiliario a fin de informar la titularidad de los inmuebles generadores de la gabela cuyo cobro es pretendido en esta causa.

Dicha institucion informa la imposibiidad de emitir el informe requerido atento los datos aportados, recomendando la remisión a Catastro a tal efecto.

El 12/09/2025 se libra el correspondiente oficio, conforme lo sugerido por el Registro Inmobiliario sin que la parte demandada proceda al diligenciamiento del oficio, a pesar de encontrarse debidamente intimada a tal fin, conforme resulta de providencia del 31/10/2025.

El 19/11/2025 se efectiviza la sanción ordenada en providencia que antecede,ordenándose el ingreso de la causa a fin de resolver conforme las constancias de la causa. A su vez, se ordenó librar oficio a la DGR a fin de conocer el estado de la deuda contenida en los cargos tributarios cuya regularización fue denunciada por ambas partes como así también el marco jurídico que sustenta los planes oportunamente formalizados.

Cumplidos los trámites previos de ley, y debidamente notificados ambos justiciables de todas y cada una de las actuaciones que se cumplieron en la causa, ingresaron las actuaciones para estudio y resolución.

MANIFESTACIÓN DE LA DEMANDADA. INHABILIDAD DE TITULO. PRINCIPIO IURA NOVIT CURIA.

Si bien la presentación de la parte demanda se circuncribe a una manifestación a todas luces extemporánea atento la fecha de devolución de la notificación efectuada por el Juzgado de Paz y la de presentación de la ejecutada, atento la falta de oposición de la parte actora al trámite de la causa, en particular, la apertura de la causa a pruebas del proceso, lo que selló la suerte litigiosa del planteo inicial, corresponde tratar el planteo como excepción de Inhabilidad de título, conforme lo dispuesto por el art. 128 del CPCCT, y jurisprudencia aplicable al respecto, a saber: "No existe sustitución de la excepción planteada, sino la simple aplicación del art. 128 procesal (ex art. 34): “Deberán aplicar el derecho con prescindencia o contra la opinión de las partes, dando a la relación sustancial la calificación que le corresponda y fijando la norma legal que deba aplicarse al caso ()”. Conocido como “principio iura novit curia” “traduce la atribución del juzgador de aplicar el derecho que cree justo, atendiendo a la descripción de los hechos que constituyen la materia litigiosa sometida a su conocimiento conforme ha quedado trabada la litis; prescindiendo del “nomen iuris” utilizado en la pretensión procesal planteada y sin estar atado por los errores de planteo o invocación de los litigantes (). Con ello no se suple un error de hecho cometido por las partes, ni se modifica los términos en los que se ha trabado la litis, ni se coloca a alguna de las partes en situación de indefensión, sino que se corrige la calificación jurídica de la acción, lo que es facultad de aplicar el derecho que corresponde al juez” (cfr. Bourguignon Marcelo- Peral Juan Carlos. Directores, “Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán”, Concordados, Comentado y Anotado, Tomo I-A, artículos 1 al 212, Bibliotex, 2012, p.149)- [CCCC - CONCEPCIóN - Sala 2 Nro. Expte: 137/19- Nro. Sent: 183 Fecha Sentencia 01/07/2025].

Aclarado el punto cabe poner de resalto la materia litigiosa de esta causa ya que la demandada por un lado reconoce la titularidad y responsabilidad de pago de la gabela que en esta causa se pretende ejecutar, respecto de los padrones 83468 y 580594.

Respecto de ellos, sólo el padron 580594 se corresponde a la gabela contenida en el cargo BCOT/5368/2023. El cargo de referencia si se encuentra acreditado que fue regularizado con posterioridad a la interposicion de la demanda, por lo que su tratamiento será realizado en lineas posteriores.

La controversia entre las partes se suscita, como se indicó mas arriba respecto de los restantes cargos que sostienen la pretensión de la actora, esto es **BCOT/5361/2023, BCOT/5367/2023,**

BCOT/5369/2023, BCOT/5370/2023, BCOT/5371/2023, BCOT/5372/2023, BCOT/5373/2023, BCOT/5374/2023 y BCOT/5375/2023, respecto de los cuales la parte alega que si bien se encuentra como titular registral de los inmuebles, los mismos tienen poseedores legitimos diferentes a su persona, por lo que la ejecución debe rechazarse.

Comencemos a tratar el planteo diciendo que la defensa intentada por la demandada se encuentra prevista en el Art. 174 Inc. 2° de la ley 5121, referida únicamente a los vicios formales del título, con el que se intenta la ejecución.

El Art. 170 del C.T., determina que es título suficiente para iniciar la ejecución, la boleta de deuda expedida por la Autoridad de Aplicación, la que debe contener los requisitos que a continuación dicho artículo detalla, para habilitar la vía de la ejecución fiscal, y solo la falta o irregularidad, de alguno de ellos, torna viable la excepción planteada.

“Título ejecutivo fiscal, es el documento expedido unilateralmente, por funcionarios competentes, con las formalidades que el ordenamiento jurídico impositivo establece, y en el cual se reclama el cobro compulsivo de impuestos, tasas y contribuciones. En su generalidad, se trata de títulos de origen administrativo, en los cuales la certificación de una deuda por los funcionarios autorizados, da lugar a la procedencia de la ejecución, de acuerdo con lo que determinan las leyes especiales de la materia” (C. Civ. en Doc. y Loc. Concepción, in re “Comuna de Arcadia Vs. Sleiman Moisés S/ Apremio”, sentencia N° 170, del 31/03/99).

A lo señalado se agrega, que la facultad de emitir títulos ejecutivos, en forma unilateral, deviene del carácter de instrumento público, que el Código Civil y Comercial de la Nación, otorga a este tipo de documentos, cuando preceptúa en su Art. 289 Inc. C) “Los títulos emitidos por el Estado nacional, o provincial... conforme a las leyes que autorizan su emisión".

Por lo que siendo el instrumento base de la ejecución un instrumento público, goza de presunción de legitimidad; y si es la parte demandada, la que impugna ese título, no hay duda que a su cargo estará la prueba de su pretensión, conforme a las reglas generales que rigen el onnus probandi, por aplicación del Art. 302 procesal, y a falta de ella, prevalecerá el título ejecutivo (conf. Bustos Berrondo “Juicio Ejecutivo”, Art. 542, Pág. 197).

En consecuencia, para la habilidad ejecutiva del título –que se presume legítimo-, no le corresponde a la actora acreditar cuestiones que hacen a la causa de la obligación, en este proceso, en donde no es admisible discutir la conformación de aquel; invirtiendo la carga de la prueba sobre el excepcionante; extremo no cumplido en autos, ya que el accionado, no produjo las pruebas ofrecidas (Conf. Ca. Civ. Doc. y Loc., Sala I°, Gob. de la Pcia. de Tucumán D.G.R. Vs. Cueto Fernando S/ Ejecución Fiscal, sentencia N° 486 del 07/12/00).

El artículo 203 del CT en lo que se refiere a los obligados al pago del impuesto inmobiliario expresa: "Están obligados al pago del impuesto establecido en el presente título los titulares de dominio, los usufructuarios y los poseedores a título de dueño."

Cabe resaltar que de las constancias de autos y del expte administrativo que tuve a la vista, surge que los inmubles objeto del tributo que se pretende ejecutar, conforme los antecedentes catastrales, se encuentran a nombre de la demandada (fs. 02 del expediente 12287/376/CP/2023; 04, 19, 32, 37, 42, 47, 52,57 y 62 del expete 293/376/CP/2023. A ello debe sumarse que la demandada expresó ser titular dominial de los inmuebles sujetos a la gabela que se pretende ejeuctar y si bien produjo informe de la Municialidad de Tafi del Valle, dicho informe se refiere al pago del CISI en dicha jurisdicción y sólo demuestra la titularidad de tres de los inmuebles sujetos a la gabela, mientras que los registros a niviel provincial si fueron aportados por la actora para demostrar la legitimidad de su

reclamo.

A su vez y librado el oficio a Catastro provincial para comprobar los antecedentes alegados, la demandada no diligenció el oficio librado, a pesar de ser intimada a ello, por lo que no probó el extremo alegado y no aportó mas instrumental tendiente a demostrar que su parte no tiene la posesión de los inmuebles sujeto al impuesto inmobiliario que la actora pretende cobrar, ni la comunicación de esta circunstancia a ella a los fines de poder cobrar la gabela que en esta causa se pretende ejecutar atento la especial situación que plantea, conforme las obligaciones establecidas por el art. 105 inc 2 y 6 del CT.

Si tomamos en cuenta la regla del onnus probandi, sabemos que, en materia probatoria la distribución de la carga de la prueba, se puede enunciar de este modo: corresponde la carga de probar un hecho a la parte cuya petición (pretensión o excepción) lo tiene como presupuesto necesario, de acuerdo a la norma jurídica aplicable; o expresado de otra manera, a cada parte le corresponde la carga de probar los hechos que sirven de presupuesto a la norma que consagra el efecto jurídico perseguido por ella, cualquiera sea su posición procesal (Cfr. Devis Echendía "Teoría General de la Prueba Judicial", T. 1, pág. 49).

Por todo lo expuesto al reunir las boleta de deuda base de las pretensiones de la actora con los requisitos previstos por el art 170 del CT para tenerse por válidas, corresponde rechazar la excepción intentada y por ende, ordenar seguir adelante la ejecucion perseguida por Rentas provincial con las salvedades que a continuación se detalla.

CANCELACIÓN DE DEUDA CONTENIDA EN CARGOS BCOT/5361/2023 y BCOT/5368/2023

Respecto de los cargos que ocupa este análisis, cabe resaltar que resulta aplicable lo dispuesto por la Excma. Cámara del fuero, Sala II°, en autos “Gob. de la Provincia de Tucumán D.G.R. C/ Alonso de Juárez Elvira S/ Ejecución Fiscal”, sentencia 321 del 16/06/05, se expidió que en los casos como el del presente, se ha agotado el objeto del proceso ejecutivo, que persigue que se haga efectivo el cobro de un crédito, no pudiéndose ordenar el pago de lo ya abonado, porque los procesos de ejecución persiguen el cumplimiento de la obligación y no la declaración de su existencia".

Por ello, considerando la normativa legal aplicable, antecedentes jurisprudenciales y cuestiones fácticas detalladas ut supra corresponde que se tenga por cumplida la deuda ejecutada contenida en los cargos BCOT/5361/2023 y BCOT/5368/2023 cuya suma ascendía a $226.664,10.-

REGULARIZACIÓN DE DEUDA PLAN EN CURSO DE EJECUCIÓN CARGO BCOT/5367/2023 INFORME DEL 19/03/2026.

Por último y respecto de cargo que ocupa el presente acápite, considerando las cuestiones fácticas acontecidas en autos, debemos tener en cuenta lo dispuesto por el art. 136 último párrafo del C.P.C.y C. establece que “la sentencia podrá hacer mérito de los hechos constitutivos, modificativos o extintivos, producidos durante la sustanciación del juicio y debidamente probados, aunque no hubiesen sido invocados oportunamente como hechos nuevos”.

Conforme lo previsto por el art 18 de la resolución 1243/3 ME, que dió marco jurídico al plan de pagos oportunamente suscripto por el demandado, el que dispone expresamente: “Para el caso en que los contribuyentes y/o responsables regularicen las deudas que se encuentren en proceso de trámite judicial de cobro – cualquiera sea su etapa procesal-, mediante el acogimiento a los términos del presente régimen, el Juez competente, acreditado dicho acogimiento en el expediente judicial, podrá sin más trámite dictar sentencia, ordenando llevar adelante la ejecución en virtud del reconocimiento expreso de la deuda y/o el allanamiento incondicional que implica la citada adhesión,

de conformidad con lo dispuesto en el presente Decreto. La ejecución de la sentencia dictada en tal sentido, quedará en suspenso hasta tanto la Dirección General de Rentas, a través de sus representantes, denuncie en el expediente judicial la falta de cumplimiento y/o caducidad del plan de facilidades de pago correspondiente, en cuyo caso, una vez deducidos los montos efectivamente abonados con carácter de pagos parciales, el saldo impago quedará sujeto a las normas procesales y arancelarias vigentes de cumplimiento y ejecución de sentencia."

A la luz de estos conceptos y conforme resulta del informe de Rentas del 19/03/2026 la parte demandada formalizó Plan de Pagos Tipo 1523 n°515076 Decreto 1243/3 ME suscripto en fecha 21/10/2025, el que se encuentra en curso de ejecución por lo que conforme la normativa aplicable corresponde respecto de la deuda contenida en dicho cargo y que asciende a la suma de $4.644.948,73 ordenar llevar adelante la ejecución de ella, la que quedará en suspenso hasta tanto la Dirección General de Rentas, a través de sus representantes, denuncie la falta de cumplimiento y/o caducidad del plan de facilidades de pago correspondiente, en cuyo caso, una vez deducidos los montos efectivamente abonados con carácter de pagos parciales, se procederá a la ejecución del saldo pendiente de pago.

Respecto de la restante deuda contenida en los cargos **BCOT/5369/2023, BCOT/5370/2023, BCOT/5371/2023, BCOT/5372/2023, BCOT/5373/2023, BCOT/5374/2023 y BCOT/5375/2023**, la que asciende a la suma de $1.029.920,94, y de acuerdo al resultado arribado, se hace lugar a la demanda instada por la actora, ordenándose llevar adelante la ejecución perseguida por ella en contra de la empresa demandada.

COSTAS

Siendo que el presente pronunciamiento resultó adverso a la posición jurídica de la demandada y de conformidad con lo previsto por el art. 61 CPCCT, que indica en su parte pertinente que: "La parte vencida en el proceso principal o en un incidente será siempre condenada a pagar las costas aunque no mediara petición expresa, salvo en los siguientes casos que deberán fundarse bajo pena de nulidad:", las mismas se imponen a la parte demandada por resultar vencida.

HONORARIOS

Con respecto a los honorarios, atento el tiempo transcurrido desde la emisión del presente pronunciamiento y la actividad desplegada por las partes en la presente causa, corresponde diferir pronunciamiento respecto de los emolumentos hasta tanto se actualice la base regulatoria (art 39 ley 5480).

Por ello,

RESUELVO

PRIMERO: Rechazar la excepción de inhabilidad de título interpuesta por la accionada. En consecuencia, ordenar se lleve adelante la presente ejecución seguida por el **Provincia de Tucumán Dirección General de Rentas (D.G.R.)** contra **ESTANCIA Y ESTABLECIMIENTO EL CHURQUI S.A.** hasta hacerse a la parte acreedora, pago íntegro de la suma reclamada mediante en autos, de **PESOS UN MILLÓN VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS VEINTE CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS ($1.029.920,94)** con más sus intereses, gastos y costas respecto de la deuda contenida en los cargos **BCOT/5369/2023, BCOT/5370/2023, BCOT/5371/2023, BCOT/5372/2023, BCOT/5373/2023, BCOT/5374/2023 y BCOT/5375/2023**. Para los intereses se aplicará la tasa fijada por el Art. 50 del C. Tributario, ley 5121, calculándoselos únicamente sobre el capital reclamado, desde la fecha de emisión de los cargos tributarios, hasta la de su efectivo pago.

SEGUNDO: TENER POR CANCELADA con posterioridad a la interposición de la demanda, la deuda contenida en los cargos tributarios BCOT/5361/2023 y BCOT/5368/2023 cuyo monto ascendía a la suma de **PESOS DOSCIENTOS VEINTISEÍS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO CON DIEZ CENTAVOS ($226.664,10)**, conforme lo considerado.

TERCERO: ORDENAR llevar adelante la presente ejecución seguida por **Provincia de Tucumán Dirección General de Rentas (D.G.R.)** contra **ESTANCIA Y ESTABLECIMIENTO EL CHURQUI S.A.** hasta hacerse a la parte acreedora, pago íntegro de la suma reclamada mediante en autos, de **PESOS CUATRO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO CON SETENTA Y TRES CENTAVOS ($4.644.948,73)** c con más sus intereses, gastos y costas correspondiente a la deuda contenida en el cargo **BCOT/5367/2023**. Para los intereses se aplicará la tasa fijada por el Art. 50 del C. Tributario, ley 5121, calculándoselos únicamente sobre el capital reclamado, desde la fecha de emisión de los cargos tributarios, hasta la de su efectivo pago. La ejecucion del presente punto quedará en suspenso hasta tanto la Dirección General de Rentas, a través de sus representantes, denuncie la falta de cumplimiento y/o caducidad del plan de facilidades de pago correspondiente, en cuyo caso, una vez deducidos los montos efectivamente abonados con carácter de pagos parciales, se procederá a la ejecución del saldo pendiente de pago.

CUARTO: Costas a la demandada, conforme se considera.

QUINTO: Diferir pronunciamiento respecto a los honorarios de los profesionales intervinientes por los motivos expuestos.

HAGASE SABER

Actuación firmada en fecha 04/06/2026

Certificado digital:
CN=BERNI Adriana Elizabeth, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23132194904

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