

Expediente: **4954/25**

Carátula: **SALINAS ANA BEATRIZ C/ ZISNER CRISTIAN RODOLFO Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 2**

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA DE OPOSICION**

Fecha Depósito: **06/08/2026 - 00:00**

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

27176961258 - SALINAS, ANA BEATRIZ-ACTOR

900000000000 - ZISNER, CRISTIAN RODOLFO-DEMANDADO

20281508513 - VAZQUEZ, Cecilia Eugenia-DEMANDADO

20281508513 - ZISNER, Carlos Raul-DEMANDADO

27176961258 - PEREZ, SILVIA VIVIANA-POR DERECHO PROPIO

20281508513 - PACHECO, CRISTIAN SEBASTIAN-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° 2

ACTUACIONES N°: 4954/25



H106029235727

### Juzgado Civil en Documentos y Locaciones II

**JUICIO: SALINAS ANA BEATRIZ c/ ZISNER CRISTIAN RODOLFO Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES. EXPTE. N° 4954/25**

San Miguel de Tucumán, 05 de agosto de 2026.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver en estos autos y;

#### RESULTA:

Que se presenta la actora Ana Beatriz Salinas, mediante su letrada apoderada Silvia Viviana Pérez e inicia juicio ejecutivo de cobro de alquileres y servicios en contra del locatario Cristian Rodolfo Zisner y de los garantes Cecilia Eugenia Vázquez y Carlos Raúl Zisner por la suma de \$1.950.901,07 en concepto de capital reclamado, con más intereses, gastos y costas.

Fundamenta la demanda en el incumplimiento del contrato de locación celebrado entre las partes, que en copia digitalizada corre agregado en autos y cuyo original se encuentra reservado en caja fuerte de este Juzgado, por la falta de pago de los cánones locativos y servicios.

En fecha 30/03/2026 se dictó sentencia monitoria, ordenando llevar adelante la ejecución monitoria seguida por Ana Beatriz Salinas en contra de Cecilia Eugenia Vázquez, Cristian Rodolfo Zisner y Carlos Raúl Zisner en concepto de alquileres y servicio de gas adeudados inherentes al mes de diciembre de 2024, a febrero, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2025, detallados en la planilla de deuda aportada el 05/03/2026 y con las consideraciones efectuadas en la presente sentencia, hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital de \$1.710.372,22, con más intereses, gastos y costas. La suma condenada devengará desde la mora (onceavo día de cada período locativo adeudado y el día siguiente a las fechas de vencimiento que figuran en el estado de cuenta aportado el 02/02/2026 para cada período adeudado por el servicio de gas) hasta su efectivo pago los intereses pactados en el contrato locativo base de la presente acción, siempre que los mismos no superen el equivalente a una vez la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días que aplica el Banco de la Nación Argentina.

Ahora bien, habiéndose notificado a la parte demandada de la sentencia monitoria, en fecha 09/04/2026 (conforme surge del sistema informático) se presentan los codemandados Cecilia Eugenia Vázquez y Carlos Raúl Zisner, con el patrocinio del letrado Cristian Sebastián Pacheco, interponen recurso de revocatoria con apelación en subsidio en contra de la sentencia del 30/03/2026. Planteo que, mediante providencia del 13/04/2026, se calificó como oposición a la sentencia monitoria, en consideración de los términos del escrito y de conformidad a lo dispuesto por el art. 125, 128 y concordantes del C.P.C.C.

En dicha oportunidad, los garantes demandados alegaron un error en la liquidación de los intereses, por considerarlos usurarios. Remarcan que la sentencia no tuvo en cuenta los correspondientes descuentos de las transferencias de los recibos de pago adjuntados.

Manifiestan que al momento de presentar una nueva planilla, la parte actora reclama el pago de determinados servicios que, conforme al contrato de locación, presentado en autos, no se encontraban íntegramente a cargo del locatario sino que se pacta que corresponde el pago del 40% del gas y la luz en un 100%. Sostienen que en autos se reclama el agua y que la sentencia del 30/03/2026 no hace alusión a que dicho servicio no se encuentra prevista en la cláusula sexta del contrato.

Señalan que la resolución no es clara y omite descontar importes correspondientes a períodos anteriores que ya habían sido abonados -según alega-, por lo que afirman que la condena comprende sumas ya percibidas por la actora calificando el monto reconocido como ultrapetita.

Por escrito ingresado el día 16/04/2026 la actora Ana Beatriz Salinas, contestó el traslado, peticionando su rechazo, en base a los fundamentos que allí expone y a los cuales cabe remitirse.

Repuestos los derechos fiscales por la actora y formado cargo fiscal a la parte demandada, la causa queda en condiciones de dictar sentencia.

#### **CONSIDERANDO:**

Que la parte actora, Ana Beatriz Salinas, inicia juicio ejecutivo de cobro de alquileres y servicios en contra del locatario Cristian Rodolfo Zisner y de los garantes Cecilia Eugenia Vázquez y Carlos Raúl Zisner por la suma de \$1.950.901,07 en concepto de capital reclamado, con más intereses, gastos y costas. Fundamenta la demanda en un contrato de locación celebrado entre las partes, en fecha 07/12/2022, que cuenta con firmas certificadas por ante Escribano Público, y que en copia digitalizada corre agregado en autos y cuyo original se encuentra reservado en caja fuerte de este Juzgado.

En fecha 30/03/2026 se dictó sentencia monitoria, ordenando llevar adelante la ejecución deducida por la accionante en contra de Cecilia Eugenia Vázquez, Cristian Rodolfo Zisner y Carlos Raúl Zisner en concepto de alquileres y servicio de gas adeudados inherentes al mes de diciembre de 2024, a febrero, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2025, detallados en la planilla de deuda aportada el 05/03/2026 y con las consideraciones efectuadas en la presente sentencia, hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital de \$1.710.372,22, con más intereses, gastos y costas. La suma condenada devengará desde la mora (onceavo día de cada período locativo adeudado y el día siguiente a las fechas de vencimiento que figuran en el estado de cuenta aportado el 02/02/2026 para cada período adeudado por el servicio de gas) hasta su efectivo pago los intereses pactados en el contrato locativo base de la presente acción, siempre que los mismos no superen el equivalente a una vez la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días que aplica el Banco de la Nación Argentina.

Notificados de dicha resolutive, los codemandados se opusieron a la misma. Alegan que en la sentencia monitoria del 30/03/2026 se valida una planilla practicada por la parte actora que incluye intereses usurarios; que no descuenta las transferencias cuyos comprobantes de pago adjuntaron -según dicen-; que no se tuvo en cuenta que el pago del servicio del agua no estaba contemplado en el contrato de locación base de esta demanda y no se lo descontó y, por último, que no se descontaron los pagos realizados de más, desde el comienzo del contrato, por períodos anteriores a la demanda.

Así planteada la cuestión, atento a los términos de la presentación de los codemandado y teniendo en cuenta que, conforme el digesto procesal, la oposición a las sentencias monitorias solamente puede fundarse en el planteo de excepciones (art. 591 C.P.C.C.), califico la misma como excepción de pago parcial (art. 128 Procesal ley n°9531).

Para que proceda dicha excepción se exige, como requisito indispensable, que la ejecutada acompañe los documentos que acrediten el pago realizado, que estos sean posteriores a la fecha de la obligación que se reclama, y que hayan emanado del acreedor ejecutante o de su legítimo representante, en el que conste una clara e inequívoca imputación al crédito que se ejecuta.

De las constancias de autos surge que la parte actora acompañó una planilla de deuda en fecha 02/02/2026, de cuyo examen efectuado por esta magistrada, se advierte que existían saldos a favor de la parte demandada que no habían sido imputados por la accionante, ordenándose por proveído del 26/02/2026 que aclare al respecto y efectúe las imputaciones correspondientes.

Luego, el 05/03/2026, la parte actora presenta una nueva planilla en la que detalla el canon locativo, incluye el 40% de los servicios de agua y gas, los pagos efectivamente efectuados por el locatario y los saldos pendientes a favor de la locadora. Del análisis llevado a cabo de dicha planilla, se observa que la misma suma los montos que la parte demandada pagó de más (\$86.565,32), y procede a imputarlos a la deuda más antigua, cancelando primero la deuda de diciembre de 2023 (\$36,28) marzo de 2024 (\$75.206,74) y \$11.322,30 de junio de 2024 quedando un saldo de \$28.661,12, alcanzando un total de deuda de \$1.843.842,84 comprensivo de los períodos de junio 2024, diciembre 2024, febrero de 2025 y mayo a septiembre de 2025. Asimismo, la parte actora aclara en dicha oportunidad que dicho monto no incluye intereses ni actualizaciones.

Ahora bien, cabe destacar que del análisis de la planilla de fecha 05/03/2026, se desprende que la accionante incluyó la transferencia realizada por el locatario el 10/04/2025. Ello evidencia que no asiste razón a los accionados en cuanto alegan que en la planilla practicada por la actora incluye intereses y las transferencias adjuntadas no fueron descontadas en la sentencia monitoria del 30/03/2026. Más aún, cabe resaltar que el único comprobante arrimado por la parte demandada en

autos es el de fecha 10/04/2025 que, como se dijo, fue oportunamente imputado.

Asimismo, corresponde mencionar que, conforme surge de los términos de la sentencia monitoria, se realizó un análisis pormenorizado de la planilla de deuda presentada por la parte actora como así de la documentación base de esta demanda. Es así que se advierte que de la cláusula sexta del contrato de fecha 07/12/2022 surge que se encuentra a cargo del locatario el pago del 100% del servicio de luz y el 40% del servicio de gas, más no el servicio de agua. Véase que la resolución es clara al decir que *"...de la lectura del instrumento locativo se advierte que no se encuentra convenido que el locatario asumiera el pago del 40% del servicio de agua, el cual se encuentra incorporado en la planilla de deuda presentada el 05/03/2026. En consecuencia, no corresponde la procedencia de su cobro" y que "...en uso de las facultades conferidas a esta magistrada por el art. 577 Procesal ley n°9531 para examinar el título, se procederá a descontar su importe de los períodos adeudados reclamados y a imputar lo abonado por tal concepto..."*.

En efecto, como se puede observar, en la planilla del 05/03/2026 se reclamada un total de \$133.470,62 en concepto del 40% del servicio de agua. Monto que luego, en la sentencia monitoria del 30/03/2026 se procedió a descontar, por cuanto no correspondía su cobro -conforme lo convenido en el contrato de locación-, del monto total reclamado por la accionante (\$1.843.842,84), arribando al monto de \$1.710.372,22, que es la suma de capital por la cual se condena a los demandados en la mencionada sentencia monitoria.

A mayor abundamiento, y con el fin de aportar mayor claridad al cálculo efectuado, se procedió a practicar una nueva planilla de cálculo de la deuda -que se adjunta a la presente- en la que se puede apreciar cómo se arriba al monto de condena, una vez que se descontó lo abonado en concepto del servicio de agua e imputado los saldos resultantes a favor del locatario. Allí se puede observar que se llega a un saldo total a favor del locatario de \$150.351,92. Monto que se procedió a descontar a la deuda más antigua, esto es, marzo de 2024 (\$73.080,93), junio de 2024 (\$35.236,32), y la suma restante de \$42.034,67 se imputó al período de diciembre de 2024, quedando un saldo deudor de \$125.019,56 por este período. Nótese que en la sentencia monitoria se arribó a dicha conclusión al detallar el importe de condena de \$1.710.372,22 diciendo que dicho monto es *"...comprensivo del canon locativo y servicio de gas correspondiente al mes de diciembre de 2024 (\$125.019,56), a febrero de 2025 (\$72.584,17), a mayo de 2025 (\$295.423,31), a junio de 2025 (\$299.256,09), a julio de 2025 (\$299.269,38), a agosto de 2025 (\$309.324,97) y a septiembre de 2025 (\$309.494,74)"*.

Asimismo, corresponde precisar que los planteos formulados por la parte demandada en cuanto pretende que se computen pagos o créditos correspondientes a períodos anteriores al objeto de la presente ejecución no pueden prosperar. Ello así, por cuanto el presente proceso se encuentra circunscripto exclusivamente a los períodos reclamados en la demanda y comprendidos en el título ejecutivo, de modo que cualquier saldo, compensación o imputación relativo a períodos no incluidos en la pretensión excede el marco de conocimiento de estos autos.

Finalmente, respecto a lo alegado por la parte demandada en relación a que los intereses condenados resultan usurarios, cabe aclarar que la sentencia monitoria dispuso que la suma de condena devengará los intereses pactados en el contrato locativo, siempre que los mismos no superen el equivalente a una vez la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días que aplica el Banco de la Nación Argentina. En tales condiciones, no puede sostenerse que la tasa aplicada revista carácter usurario, desde que se encuentra expresamente limitada a un parámetro objetivo y de aplicación habitual en este fuero, ampliamente utilizado como pauta para la determinación de los intereses. Lejos de resultar desproporcionada, dicha tasa responde a una finalidad estrictamente resarcitoria, reflejando el contexto socioeconómico de los últimos años.

Por ello, conforme a lo considerado, corresponde **no hacer lugar a la excepción calificada como de pago parcial** deducida por la parte demandada y **se confirma la sentencia monitoria** de fecha 30/03/2026.

Por último, atento a la presentación de la parte demandada a la causa y la oposición deducida, corresponde modificar la regulación de honorarios practicada en fecha 30/03/2026 y determinar los emolumentos de ambos profesionales intervinientes por la labor cumplida hasta la presente.

De modo que, a los fines de determinar la base regulatoria, se tomará el capital de \$1.710.372,22, al que se le adicionará al que se adiciona el interés pactado, siempre que los mismos no superen el equivalente a la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días que aplica el Banco de la Nación Argentina, desde las fechas de mora (onceavo día de cada período locativo adeudado y el día siguiente a las fechas de vencimiento que figuran en el estado de cuenta aportado el 02/02/2026 para cada período adeudado por el servicio de gas) indicadas hasta el día de la fecha. (esto es, undécimo día de cada mes de vencimiento -para las expensas ordinarias- y el 12/08/2024 para el monto de \$73.100, el 12/09/2024 para el monto de \$73.100 y el 20/08/2024 para el monto de \$90.700 -correspondientes a expensas extraordinarias-) hasta la fecha de la presente, arrojando como resultado la suma de \$4.273.744,99

Ahora bien, puesto que la parte demandada se presentó en autos y opuso excepciones, a la suma consignada precedentemente se le efectuará el descuento del 10% -conforme disposiciones del art. 62 de la ley arancelaria-, obteniendo así la suma de **\$3.846.370,49**, cifra que sirve de base regulatoria.

Determinada la base regulatoria, se tendrá en cuenta el carácter en el que actuaron los profesionales intervinientes en el proceso principal, valoración de la labor desarrollada en autos y se procederá sobre la base señalada a aplicar un porcentaje del 8% sobre dicha base para el letrado apoderado de la parte demandada, y del 15% para la letrada patrocinante del actor, conforme la escala del art. 38 L.A.

Dado que los guarismos resultantes no alcanzan a cubrir el mínimo legal del art. 38 *in fine* de la ley arancelaria local, los honorarios se fijan para los profesionales en el valor equivalente a una **consulta escrita** de abogado vigente al día de la fecha, es decir la suma de \$620.000, aplicándose, además, -solo para el caso del letrado Soria- el 55% correspondiente a los honorarios procuratorios (art. 14 L.A.).

Por lo expuesto, corresponde que el capital de los honorarios regulados devengue intereses calculados con la tasa activa que percibe el Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago.

Por ello,

#### **RESUELVO:**

**I) NO HACER LUGAR** a la defensa deducida por los codemandados Cecilia Eugenia Vázquez y Carlos Raúl Zisner calificada como pago parcial, conforme lo considerado.

**II) CONFIRMAR** la sentencia monitoria de fecha 30/03/2026 dictada en estas actuaciones por la cual se ordena llevar adelante la presente ejecución MONITORIA seguida por **ANA BEATRIZ SALINAS** en contra de **CECILIA EUGENIA VÁZQUEZ, CRISTIAN RODOLFO ZISNER y CARLOS RAÚL ZISNER** en concepto de alquileres y servicio de gas adeudados inherentes al mes de diciembre de 2024, a febrero, mayo, junio, julio, agosto y septiembre de 2025, detallados en la

planilla de deuda aportada el 05/03/2026 y con las consideraciones efectuadas en la presente sentencia, hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado de **PESOS UN MILLÓN SETECIENTOS DIEZ MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS CON 22/100 (\$1.710.372,22)**, con más intereses, gastos y costas. La suma condenada devengará desde la mora (onceavo día de cada período locativo adeudado y el día siguiente a las fechas de vencimiento que figuran en el estado de cuenta aportado el 02/02/2026 para cada período adeudado por el servicio de gas) hasta su efectivo pago los intereses pactados en el contrato locativo base de la presente acción, siempre que los mismos no superen el equivalente a **una vez la tasa activa** cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días que aplica el Banco de la Nación Argentina.

**III) COSTAS** a la parte demandada por resultar vencida.

**IV) MODIFICAR** la regulación de honorarios efectuada en fecha 30/03/2026 y **DETERMINAR** que los honorarios profesionales por la labor cumplida en el presente juicio hasta la presente resolución serán los siguientes:

a) a la letrada **SILVIA VIVIANA PÉREZ**, apoderada de la actora, en la suma de **PESOS UN MILLÓN CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA (\$1.046.250)** y,

b) al letrado **CRISTIAN SEBASTIÁN PACHECO**, patrocinante de los codemandados Cecilia Eugenia Vázquez y Carlos Raúl Zisner, en la suma de **PESOS SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL (\$675.000)**.

En su caso, las sumas reguladas devengarán desde la mora y hasta su efectivo pago un interés equivalente a la tasa activa que publica el Banco de la Nación Argentina.

**HÁGASE SABER.**

**MARÍA VICTORIA GÓMEZ TACCONI**

**-JUEZ-**

Actuación firmada en fecha 05/08/2026

Certificado digital:

CN=GOMEZ TACCONI María Victoria, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27231174171

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/8c4ac3e0-756d-11f1-9c79-139ea828a1d4>