Expediente: **325/23**
Carátula: **VILLARES ABEL ENRIQUE C/ TOLOZA MARIA INES S/ COBRO EJECUTIVO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. N° 1**
Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**
Fecha Depósito: **15/05/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20208987195 - VILLARES, ABEL ENRIQUE-ACTOR
90000000000 - TOLOZA, MARIA INES-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°: 325/23

H20461540857

JUICIO: VILLARES ABEL ENRIQUE c/ TOLOZA MARIA INES s/ COBRO EJECUTIVO EXPTE. N° 325/23. Juzgado Civil en Documentos y Locaciones II .-

AUTOS Y VISTO

Para resolver los presentes autos caratulados: **"VILLARES ABEL ENRIQUE c/ TOLOZA MARIA INES s/ COBRO EJECUTIVO EXPTE. N° 325/23.",** y

CONSIDERANDO

Que en fecha 18/08/2025, se presenta el actor **VILLARES ABEL ENRIQUE, DNI N° 12.721.571, con domicilio en calle Ignacio Gorriti N° 1734, de la ciudad de Aguilares, departamento Rio Chico, provincia de Tucumán**, con el patrocinio letrado de **Daniel Sebastián Garcia**, constituyendo domicilio procesal en casillero digital N° 20-208987195, interpone demanda por cobro ejecutivo de alquileres en contra de **TOLOZA MARIA INES, DNI N° 27.735.699, con domicilio en calle Aristóbulo del Valle N° 523, de la ciudad de Aguilares, departamento Rio Chico, provincia de Tucumán.-**

Sustenta su pretensión en un contrato de locación celebrado en fecha 30/11/2017, acompaña pago de Impuesto de Sellos DGR de mencionado instrumento y solicita preparación de la vía ejecutiva.-

Que a los fines de la preparación de la vía ejecutiva, se intimó por cédula a la demandada en fecha 27/11/2025, para que en el plazo de cinco días comparezca a reconocer la documentación que se adjunta, bajo apercibimiento de tenerla por reconocida en caso de no comparecer, de acuerdo a lo previsto por el art. 568 y ss del C.P.C. y C. de Tucumán.-

Que no habiendo comparecido a cumplir la medida antes mencionada y efectivizado el apercibimiento oportunamente decretado en fecha 22/12/2025, se tiene por preparada la vía ejecutiva, ordenándose pasar los autos a despacho para dictar sentencia monitoria ejecutiva.-

En fecha 29/12/2025, previo a resolver, se ordena intimar a la parte actora, para que en el plazo de 5 días, indique monto de la demanda bajo apercibimiento de tener por desistida la misma de conformidad con el art. 531 inc. 4 CPCCT.-

En fecha 02/02/2026 se tiene por cumplimentado proveído mencionado ut supra, donde el actor determina el monto de demanda, señala que toma como periodos adeudados de alquileres desde el mes de Marzo del año 2022 al mes de Marzo del año 2025, fecha esta última en que la demandada fuera desalojada por orden judicial, y que en mencionado período no se ha verificado pago alguno por parte de la accionada.-

Reclama la suma de $5.583.563,53 (pesos cinco millones quinientos ochenta y tres mil quinientos sesenta y tres con 53/100), manifiesta que el cálculo comprende a los alquileres adeudados, más la actualización monetaria aplicando la tasa activa.-

Por proveído de fecha 09/02/2026 se solicita a la actora aclare o adecúe el monto determinado en presentación que antecede.-

En presentación de fecha 06/04/2026 la actora manifiesta *"El contrato de locación adjunto tenía una vigencia pactada hasta el mes de noviembre del año, 2018, conforme cláusula Tercera del mismo. Sin embargo, las partes acordaron prorrogar la vigencia del mismo, continuando la locataria en posesión del inmueble hasta el día 14/03/2025, fecha del desahucio producido en el juicio caratulado "Villares Abel Enrique c/ Toloza María Ines s/ Desalojo", tramitado en Expte. N° 94/22 por ante esta misma Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones"*.-

Continua, *"Ahora bien, respecto al monto de demanda consignado para este proceso, se tomó como base el último pago que hizo la demandada en el mes de Marzo 2022, correspondiente al alquiler de Febrero 2022, y por la suma de $20.000 (pesos veinte mil). Este monto de alquiler mensual corresponde al último pactado en las prórrogas que se acordaron verbalmente con la inquilina, hoy demandada. De ello, da constancia el comprobante de transferencia realizado por Toloza a la cuenta del actor que adjunto"*.-

Señala que dicho monto fue actualizado anualmente con el Indice de Precios al Consumidor (IPC) que publica el Indec; aclara que cada período mensual adeudado fue actualizado con la Tasa Activa del Banco de la Nación Argentina, desde que cada suma es debida hasta el día 02/02/2026, fecha en la cual se dispuso como previo la prosecución del juicio, consignar el monto demandado.-

En fecha 05/05/2026 la parte actora adjunta comprobante de depósito en cuenta corriente 360109419515268, a titular de la actora, emitido por el Banco Macro por la suma de $25.000 en fecha 16/04/2022 .-

Finalmente el fecha 07/05/2026 vuelven los autos a despacho para el dictado de sentencia.-

Del análisis de la documental acompañada se desprende que el contrato de locación, título base de la presente acción, se encuentra suscripto por la accionada; en consecuencia, preparada la vía ejecutiva conforme a lo dispuesto por el art. 571 y ss., corresponde dictar sentencia monitoria ejecutiva.-

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 citado contrato de locación celebrado en fecha 30/11/2017, surge que las partes pactaron una duración de un año, es decir por un periodo de 12 meses, desde el 30 de noviembre de 2017 hasta el 30 de noviembre de 2018 (cláusula tercera), fijaron un canon mensual a cargo de la locataria (cláusula segunda), y establecieron que ante la falta de pago de una mensualidad operara la mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, dando derecho al locador a rescindir unilateralmente el contrato, accionar por cobro de los alquilares adeudados y exigir la inmediata desocupación del inmueble (cláusula septima).-

Ahora bien, viene al caso señalar que en autos la parte actora reclama el importe de $5.583.563,53 (pesos cinco millones quinientos ochenta y tres mil quinientos sesenta y tres con 53/100), manifiestando que dicho importe comprende a los cánones locativos adeudados correspondiente al periodo comprendido entre Marzo de 2022 y Marzo de 2025, fecha esta última en que la demandada fuera desalojada por orden judicial. Expresa asimismo que, para efectuar el cáculo reclamado, tomó como referencia el último pago realizado por la demandada en Marzo 2022, correspondiente al alquiler del mes de Febrero 2022, por la suma de $20.000 (pesos veinte mil), monto que afirma se correspondía con el último canon locativo que refiere fue pactado entre las partes en virtud de las prórrogas que se acordaron verbalmente con la inquilina.-

Si bien la actora acompaña comprobante de depósito por la suma de $25.000, dicha documental no consigna concepto alguno que permita vincularla inequívocamente con el pago del canon locativo, advirtiéndose además inconsistencias entre el monto y la fecha denunciada en el escrito introductorio y la que surge del comprobante acompañado. En consecuencia, corresponde estar al monto expresamente denunciado por la propia accionante como último canón convenido en presentación de fecha 06/04/2026, esto es la suma de $20.000 (pesos veinte mil).-

Valor locativo mensual denunciado = $ 20.000

Periodo adeudado: 01/03/2022 al 14/03/2025 = 37 meses y 13 días = 1.109 días

Deuda total en concepto de alquileres = $748.666,66 ($ 20.000 x 37 meses + 13 días, desde mora hasta la el día 14/03/2025 día en que se hizo entrega del inmueble al actor = $740.000 + 8.666,66 = $748.666,66).-

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.-

En consecuencia, corresponde llevar adelante parcialmente la presente acción ejecutiva, por la suma de $748.666,66 (pesos setecientos cuarenta y ocho mil seiscientos sesenta y seis con 66/100), con más 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 patrocinante de la actora **Daniel Sebastián Garcia**, 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 por el cual prospera la demanda de $748.666,66, 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 CAPITAL MONTO ACTUALIZADO

Alquiler Marzo 2022 por $76.354 ($20.000 + 281,77%= $76.354);

Abril 2022 $75.572 ($20.000 + 277,86%= $75.572);

Mayo 2022 $74.774 ($20.000 + 273,87%= $74.774);

Junio 2022 $73.896 ($20.000 +269,48%= $73.896);

Julio 2022 $72.982 ($20.000 +264,91%= $72.982);

Agosto 2022 $71.960 ($20.000 + 259,80%= $71.960);

Septiembre 2022 $70.700 ($20.000 + 253,50%= $70.700);

Octubre 2022 $69.380 ($20.000 +246,90%= $69.380);

Noviembre 2022 $67.984 ($20.000 +239,92%= $67.984);

Diciembre 2022 $66.632 ($20.000 +233,16%= $66.632);

Enero 2023 $65.236 ($20.000 +226,18%= $65.236);

Febrero 2023 $63.840 ($20.000 +219,20%= $63.840);

Marzo 2023 por $62.578 ($20.000 +212,89%= $62.578);

Abril 2023 $61.142 ($20.000 + 205,71%= $61.142);

Mayo 2023 $59.654 ($20.000 + 198,27%= $59.654);

Junio 2023 $57.870 ($20.000 +189,35%= $57.870);

Julio 2023 $56.100 ($20.000 +180,50 %= $56.100);

Agosto 2023 $54.268 ($20.000 + 171,34%= $54.268);

Septiembre 2023 $52.174 ($20.000 + 160,87%= $52.174);

Octubre 2023 $49.986 ($20.000 +149,93%= $49.986);

Noviembre 2023 $47.540 ($20.000 +137,70%= $47.540);

Diciembre 2023 $45.044($20.000 +125,22%= $45.044);

Enero 2024 $42.664 ($20.000 +113,32%= $42.664);

Febrero 2024 $40.930 ($20.000 +104,65%= $40.930);

Marzo 2024 por $39.454 ($20.000 +97,27%= $39.454);

Abril 2024 $38.500 ($20.000 + 92,50%= $38.500);

Mayo 2024 $37.764 ($20.000 + 88,82%= $37.764);

Junio 2024 $37.200 ($20.000 +86%= $37.200);

Julio 2024 $36.674 ($20.000 +83,37%= $36.674);

Agosto 2024 $36.106 ($20.000 + 80,53%= $36.106);

Septiembre 2024 $35.452 ($20.000 + 77,26%= $35.452);

Octubre 2024 $34.812 ($20.000 +74,06%= $34.812);

Noviembre 2024 $34.120 ($20.000 +70,60%= $34.120);

Diciembre 2024 $33.430 ($20.000 +67,15%= $33.430);

Enero 2025 $32.754 ($20.000 +63,77%= $32.754);

Febrero 2025 $32.108 ($20.000 +60,54%= $32.108);

Marzo 2025 por $31.556 ($20.000 +57,78%= $31.556);

Lo que asciende a la base actualizada de $1.939.190, correspondiente a los 37 periodos adeudados y 13 días, desde la mora de cada período hasta el dictado de la sentencia ($76.354 + $75.572 + $74.774 + $73.896 + $72.982 + $71.960 + $70.700 + $69.380 + $67.984 + $66.632 + $65.236 + $63.840 + $62.578 + $61.142 + $59.654 + $57.870 + $56.100 + $54.268 + $52.174 + $49.986 + $47.540 + $45.044 + $42.664 + $40.930 + $39.454 + $38.500 + $37.764 + $37.200 + $36.674 + $36.106 + $35.452 + $34.812 + $34.120 + $33.430 + $32.754 + $32.108 + $31.556= $1.939.190.-

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, el monto de los honorarios no supera el valor de una consulta escrita $162.891,96 ($1.939.190 x 12% = $232.702,80 - 30% = $162.891,96); por lo que en consecuencia corresponde regular a mencionado letrado la suma de una consulta escrita, **$675.000 (pesos seiscientos setenta y cinco mil).-**

Este es el criterio expuesto por la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Familia y Sucesiones de este Centro Judicial en los autos el caratulados PROVINCIA DE TUCUMAN DIRECCION GENERAL DE RENTAS (DGR) C/ DIAZ ELENA ISABEL S/ EJECUCION FISCAL. Expte N° 6113/25. Sentencia N° 123, del 06/03/2026, siendo la primera regulación efectuada a la letrada del actor, corresponde estar a lo previsto por el art. 38 in fine de la Ley N° 5480, y en consecuencia regular los honorarios en el valor de una consulta escrita vigente a la fecha, incluidos los honorarios procuratorios.

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 parcialmente la presente ejecución monitoria seguida por la actora **VILLARES ABEL ENRIQUE, DNI N° 12.721.571**, en contra de **TOLOZA MARIA INES, DNI N° 27.735.699, con domicilio en calle Aristóbulo del Valle N° 523, de la ciudad de Aguilares, departamento Rio Chico, provincia de Tucumán**, hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital que a continuación se detalla **$748.666,66 (pesos setecientos cuarenta y ocho mil seiscientos sesenta y seis con 66/100),** con más gastos, costas e intereses, en concepto de alquileres correspondientes a los

meses de marzo de 2022 al 14/03/2025; 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 **TOLOZA MARIA INES, DNI N° 27.735.699, con domicilio en calle Aristóbulo del Valle N° 523, de la ciudad de Aguilares, departamento Rio Chico, 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 **Daniel Sebastián Garcia** en la suma de **$675.000 (pesos seiscientos setenta y cinco mil)**, 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 14/05/2026

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.