Expediente: **4247/26**
Carátula: **ZOTTOLA CARLOS MARTIN C/ CASABO DAVID Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1**
Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**
Fecha Depósito: **30/09/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20324933337 - ZOTTOLA, Carlos Martin-ACTOR
90000000000 - CASABO, David-DEMANDADO
90000000000 - CASABO, DANTE OSVALDO-DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 4247/26

H106019401575

JUICIO: ZOTTOLA CARLOS MARTIN c/ CASABO DAVID Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES. EXPTE. N° 4247/26.

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, septiembre de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en los autos de la carátula, y:

CONSIDERANDO:

I.- Que se apersona Lucio Tosi, en representación de Carlos Martín Zottola, DNI N° 28.151.280, y promueve proceso ejecutivo contra David Casabo, DNI N° 32.927.259, en su carácter de locatario, y contra Dante Osvaldo Casabo, DNI N° 12.346.352, en su carácter de fiador solidario, liso, llano y principal pagador, con fundamento en el contrato de locación correspondiente al inmueble ubicado en calle Marcos Paz N° 1.527, departamento “5”, de esta ciudad.

Reclama la suma de $1.415.700 en concepto de capital, con más los intereses moratorios establecidos en la cláusula séptima inc. F del contrato, gastos y costas.

Expone que el contrato fue suscripto el 21/08/2024 y que la locación comenzó el 01/12/2024, por un plazo de veinticuatro meses, con vencimiento previsto para el 30/11/2026. Se estableció un canon inicial de $280.000 mensuales durante el primer trimestre y su posterior actualización trimestral conforme al Índice para Contratos de Locación -ICL- publicado por el Banco Central de la República Argentina.

Manifiesta que el locatario dejó de abonar los alquileres desde diciembre de 2025 hasta marzo de 2026, mes en el que restituyó el inmueble. Refiere que, ante el incumplimiento, mediante carta documento de fecha 12/03/2026 intimó el pago de lo adeudado, comunicó la resolución del contrato e intimó la desocupación del inmueble.

Practica liquidación por los cánones correspondientes a diciembre de 2025, enero y febrero de 2026, por $389.900 cada uno, y marzo de 2026, por $414.400, lo que totaliza $1.584.100. Asimismo, pretende $621.600 en concepto de indemnización prevista en la cláusula décimo segunda del contrato. De la suma resultante deduce un pago parcial de $440.000 efectuado el 06/01/2026 y $350.000 correspondientes al depósito en garantía, arribando así al capital reclamado de $1.415.700.

II.- El proceso ejecutivo monitorio se caracteriza porque el tribunal, con la sola presentación de la demanda y sin oír previamente a la contraparte, dicta sentencia favorable al actor mediante la cual ordena al demandado el cumplimiento de una prestación. Su ejecutividad queda condicionada a la actitud que adopte el ejecutado, a quien se traslada la iniciativa del contradictorio mediante la posibilidad de formular oposición.

El procedimiento se encuentra regulado por los arts. 577 y siguientes del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán.

A su vez, el art. 1208 del Código Civil y Comercial de la Nación establece expresamente la procedencia de la vía ejecutiva para el cobro del canon locativo, comprendiendo en éste el precio de la locación y las demás prestaciones de pago periódico asumidas convencionalmente por el locatario.

En igual sentido, de acuerdo con lo dispuesto por los arts. 568 y 570 del CPCCT, la ejecución resulta procedente cuando se reclama el cumplimiento de una obligación exigible de dar sumas de dinero líquidas o fácilmente liquidables fundada en alguno de los títulos que traen aparejada ejecución, entre los cuales se encuentran los instrumentos privados suscriptos por el obligado cuya firma se encuentre certificada notarialmente.

III.- Analizadas las constancias acompañadas, se observa que las partes instrumentaron el contrato de locación en fecha 21/08/2024, respecto del inmueble sito en calle Marcos Paz N° 1.527, departamento “5”, de esta ciudad, estableciendo que la relación locativa tendría una duración de veinticuatro meses a partir del 01/12/2024 y hasta el 30/11/2026. Las firmas del locatario David Casabo y del fiador Dante Osvaldo Casabo se encuentran certificadas notarialmente.

En la cláusula cuarta se pactó un canon inicial de $280.000 mensuales para el primer trimestre y su actualización trimestral conforme al ICL. La cláusula quinta estableció que el alquiler debía abonarse por adelantado entre los días 1 y 10 de cada mes.

Por su parte, la cláusula novena dispone que Dante Osvaldo Casabo se constituye en fiador solidario, liso, llano y principal pagador de todas y cada una de las obligaciones impuestas al locatario, con renuncia expresa a los beneficios de excusión y división, extendiéndose la garantía incluso a los gastos y costas derivados del incumplimiento contractual.

La documentación acompañada permite tener por acreditada, con el alcance propio de esta etapa monitoria, la existencia de los cánones correspondientes a diciembre de 2025, enero, febrero y marzo de 2026, que totalizan $1.584.100.

Asimismo, la propia ejecutante reconoce un pago parcial de $440.000 realizado el 06/01/2026 y computa a favor del locatario la suma de $350.000 correspondiente al depósito en garantía. En consecuencia, deducidos ambos importes, el saldo de capital correspondiente a los cánones locativos asciende a $794.100.

Distinta solución corresponde respecto de los $621.600 reclamados en concepto de indemnización conforme la cláusula décimo segunda.

La cláusula referida regula el supuesto de rescisión anticipada ejercida por el locatario y establece que, si éste hace uso de dicha facultad durante el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar una indemnización equivalente a un mes y medio de alquiler, reduciéndose a un mes si la opción se ejerce una vez transcurrido aquel período.

Ese supuesto no se configura en autos. Según los propios términos de la demanda, la extinción contractual no obedeció al ejercicio de la facultad resolutoria por parte del locatario, sino a la decisión del locador de resolver el vínculo frente a la falta de pago, comunicada mediante carta documento de fecha 12/03/2026.

Por tales razones, la ejecución no puede prosperar por dicho rubro.

En consecuencia, corresponde llevar adelante la ejecución por la suma de $794.100, correspondiente al saldo de los cánones locativos reclamados, una vez deducidos el pago parcial y el depósito en garantía reconocidos por la propia actora.

IV.- Con relación a los intereses, las partes establecieron en la cláusula séptima inc. F que la mora en el cumplimiento de las obligaciones se produciría automáticamente por el vencimiento del plazo y que las sumas adeudadas devengarían intereses compensatorios, moratorios y punitorios a una tasa equivalente al 1% diario, previendo además su capitalización mensual.

Corresponde señalar que, desde antaño, la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones ha reconocido que la autonomía de la voluntad para fijar intereses encuentra límites en el orden público, la moral y las buenas costumbres, y que los jueces se encuentran facultados para reducir aquellos accesorios cuyo resultado aparezca desproporcionado o configure un aprovechamiento abusivo de la situación del deudor (C.C.D.L., Sala 1, sentencia N° 124, 31/03/2005).

En el caso, la aplicación de una tasa del 1% diario supone un recargo aproximadamente equivalente al 30% mensual y conduce, por su sola magnitud, a un resultado manifiestamente excesivo respecto del capital adeudado.

En tales condiciones, corresponde moderar la tasa convenida, procurando preservar su finalidad resarcitoria y compulsiva sin provocar un resultado incompatible con los arts. 10, 11, 279, 771, 959 y 1004 del Código Civil y Comercial de la Nación.

A tal efecto, siguiendo el criterio aplicado por este Juzgado en supuestos análogos (“Gonzalez Maria Teresa c/ Galvan Silvana Noelia y Otros s/ Cobro ejecutivo de alquileres”, Expte. N° 6276/24, Sent. N° 1559 del 21/05/2026; y “Flores Sanchez Nancy Estela c/ Fernandez Mauro Hernan s/ Cobro ejecutivo de alquileres”, Expte. N° 8386/25, Sent. N° 2009 del 02/07/2026), considero adecuado fijar, para la totalidad de los accesorios derivados de la mora, comprensivos de los intereses moratorios y punitorios, una tasa equivalente al doble de la tasa activa para operaciones de descuento de documentos a treinta días del Banco de la Nación Argentina, desde la mora correspondiente a cada obligación y hasta su efectivo pago.

Asimismo, no corresponde receptar la capitalización mensual prevista contractualmente, la que deberá adecuarse a los límites establecidos por el art. 770 del Código Civil y Comercial de la Nación. En consecuencia, la liquidación deberá practicarse conforme a las pautas fijadas en la presente resolución.

V.- En cuanto a los honorarios profesionales, atento a que la base regulatoria debe integrarse con el capital por el que prospera la ejecución y los intereses previstos por el art. 39 de la Ley N° 5.480, cuya cuantificación debe adecuarse previamente al criterio establecido en el considerando precedente, corresponde diferir su regulación hasta que el letrado practique planilla.

VI.- Debido a que esta sentencia se dicta sin escuchar previamente a la contraparte, su ejecutividad queda sujeta a la actitud que adopten los demandados. Dentro de los cinco días de notificados podrán depositar el monto de condena con más sus accesorios u oponerse a la ejecución. De no hacerlo, la sentencia quedará firme y se procederá a su cumplimiento forzado.

VII.- En virtud del resultado obtenido, corresponde imponer provisoriamente las costas a los demandados respecto del progreso de la ejecución, conforme lo dispuesto por el art. 587 del CPCCT.

RESUELVO:

I) ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución seguida por **CARLOS MARTÍN ZOTTOLA** en contra de **DAVID CASABO**, en carácter de locatario, y de **DANTE OSVALDO CASABO**, en su carácter de fiador solidario, liso, llano y principal pagador, hasta que la parte actora perciba el íntegro pago de la suma de **PESOS SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIEN ($794.100),** correspondiente al saldo de los cánones locativos adeudados por los períodos **diciembre de 2025 a marzo de 2026**, una vez deducidos el pago parcial y el depósito en garantía reconocidos por la ejecutante.

Dicha suma devengará, desde la mora correspondiente a cada obligación y hasta su efectivo pago, un interés equivalente al doble de la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina para las operaciones de descuento de documentos a treinta días, conforme a lo considerado.

II) INTIMAR a los demandados para que, dentro de los cinco (5) días de notificados, **DEPOSITEN** el capital condenado, sus intereses y los honorarios regulados en la cuenta judicial que se abrirá a nombre de este juicio, u **OPONGAN** las excepciones legítimas que estime corresponder, conforme al art. 591 del CPCCT. En caso de silencio o falta de oposición, esta sentencia quedará firme y se continuará con su ejecución.

III) INTIMAR a los demandados para que, dentro del mismo plazo, constituyan domicilio digital, bajo apercibimiento de quedar constituidos automáticamente en los estrados digitales del Juzgado, conforme al art. 590, último párrafo, del CPCCT.

IV) IMPONER las costas, gastos y aportes previstos por Ley N° 6.059 a cargo de la demandada, en los términos informados en el punto VI.

V) DIFERIR la regulación de honorarios del letrado **LUCIO TOSI**, apoderado de la parte actora, hasta tanto se practique planilla de actualización de intereses conforme los parámetros de la presente sentencia.

VI) HACER SABER que la condena, la imposición de costas y la regulación de honorarios tienen carácter condicional y adquirirán firmeza si la parte demandada no formula oposición dentro del plazo legal.

VII) ORDENAR la apertura por Secretaría de una cuenta judicial del Banco Macro, la que deberá ser informada a la demandada junto con la notificación de la presente sentencia. Asimismo, **DISPONER** que se practique planilla fiscal.

HÁGASE SABER

MARÍA DEL ROSARIO ARIAS GÓMEZ

- JUEZA -

Actuación firmada en fecha 29/09/2026

Certificado digital:
CN=ARIAS GOMEZ Maria Del Rosario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27239533308

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/c00497b0-bc13-11f1-8c9f-d9174d01cbc3