Expediente: **12708/25**
Carátula: **PROVINCIA DE TUCUMAN DIRECCION GENERAL DE RENTAS (DGR) C/ GRUPO INMOBILIARIO DEL TUCUMAN S.A. S/ EJECUCION FISCAL**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA DE COBROS Y APREMIOS N°1 - CONCEPCIÓN**
Tipo Actuación: **FONDO**
Fecha Depósito: **12/03/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
30540962371 - COLEGIO DE ABOGADOS DE TUCUMAN .
33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -
90000000000 - GRUPO INMOBILIARIO DEL TUCUMAN S.A., -DEMANDADO
20178584961 - PROVINCIA DE TUCUMAN DIRECCION GENERAL DE RENTAS (DGR), -ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina De Gestión Asociada De Cobros Y Apremios N°1 - Concepción

ACTUACIONES N°: 12708/25

H108023063221

Juzgado de Cobros y Apremios 2, C.J. Concepción.

SENTENCIA

TRANCE Y REMATE

PROVINCIA DE TUCUMAN DIRECCION GENERAL DE RENTAS (DGR) c/ GRUPO INMOBILIARIO DEL TUCUMAN S.A. s/ EJECUCION FISCAL (EXPTE. 12708/25) Juzgado Cobros y Apremios 2 C.J. Concepción

CONCEPCION, 11 de marzo de 2026.

VISTO el expediente Nro. 12708/25, pasa a resolver el juicio "PROVINCIA DE TUCUMAN DIRECCION GENERAL DE RENTAS (DGR) c/ GRUPO INMOBILIARIO DEL TUCUMAN S.A. s/ EJECUCION FISCAL".

1. ANTECEDENTES

En fecha 24/10/2025 el abogado de Provincia de Tucumán D.G.R. inicia juicio de ejecución fiscal en contra de GRUPO INMOBILIARIO DEL TUCUMAN S.A. , CUIT N° 30714227641, con domicilio en San Lorenzo N° 657 1° Piso Dpto. A, San Miguel de Tucumán.

Fundamenta la demanda en las boletas de Deuda N° **BPP/1229/2025** por Impuesto inmobiliario ((Reconocimiento de deuda R.R.D.F., decreto 1243/3 ME) y **BPP/1230/2025** por Impuesto inmobiliario(períodos normales), las cuales fueron firmadas por Jefe de Sección Control de Obligaciones Tributarias de PROVINCIA DE TUCUMAN DIRECCION GENERAL DE RENTAS (DGR) , en San Miguel de Tucumán el día 13/10/2025.

El monto reclamado es de $1.787.509,22 (pesos un millón setecientos ochenta y siete mil quinientos nueve con 22/100), más intereses, gastos y costas judiciales.

En fecha 27/10/2025, se da intervención a la parte actora a través de su letrado apoderado y se ordena librar Intimación de Pago.

En fecha 18/11/2025 se intima de pago a la parte demandada en su domicilio fiscal denunciado por la parte ejecutante.

Finalmente, una vez vencido el plazo legal sin que la ejecutada se haya presentado para oponer alguna de las excepciones previstas en el artículo 174 del C.T.P., en fecha 15/12/2025 se dispone confeccionar la planilla fiscal y notificarla conjuntamente con la sentencia (arts. 125 del nuevo C.P.C.C. y art. 177 C.T.P.), y en fecha 27/02/2026 pasar el expediente a despacho para resolver.

2. CONSIDERACIÓN DE LOS HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

Luego de realizar previamente un análisis de oficio del título ejecutivo, el hecho relevante a resolver en el presente juicio es si resulta exigible o no la deuda reclamada por la PROVINCIA DE TUCUMAN DIRECCION GENERAL DE RENTAS (DGR) a GRUPO INMOBILIARIO DEL TUCUMAN S.A. .

En esta instancia corresponde, examinar la concurrencia de los recaudos legales establecidos en el art. 170 del Digesto Tributario, para determinar si el título con el cual se promueve la demanda de ejecución es un instrumento hábil.

2.1. FUNDAMENTOS DEL ANÁLISIS DE OFICIO DEL TÍTULO EJECUTIVO

En esta instancia corresponde, atento a las facultades conferidas por el C.P.C.y.C. de la Provincia de Tucumán examinar la concurrencia de los recaudos legales establecidos en el art. 172 del Digesto Tributario, para determinar si el título con el cual se promueve la demanda de ejecución es un instrumento hábil (título hábil) o no. Lo que implicará la suerte de la demanda, prosperar la ejecución o ser la misma rechazada. (Codigo Procesal Civil y Comercial de Tucuman Concordado, Comentado y Anotado, 7° II, Juan Carlos Peral y Juana Ines Hael, 1a ed, Tucuman, Bibliotex, 2011, 1020p)

Es por ello que debemos atender al C.T.P., que en su artículo 173 dispone que: "El juez competente examinará el título con que se deduce la ejecución y, si hallara que es de los comprendidos en el artículo 170 y que se encuentran cumplidos los presupuestos procesales, en un solo auto dispondrá que se intime por mandamiento de pago y embargo contra el deudor por la cantidad reclamada, más lo que el juzgado estime para intereses y costas, citándolo de remate para que oponga excepciones en el término de cinco (5) días a contar desde la fecha de notificación".

Así también, nuestra Excelentísima Corte Suprema de Justicia en causa: Provincia de Tucumán - D.G.R.- Vs. La Cartujana S.R.L. s/Ejecución Fiscal, Nro. Sent. 874, 18.08.2015, sostuvo que conforme ley expresa, y a las conclusiones de la doctrina y jurisprudencia, el juez de la ejecución debe de oficio analizar los requisitos extrínsecos del título y rechazar la ejecución cuando estos no se encontraren reunidos. Incluso, manifiesta, de manera expresa, que ese análisis debe hacerse en todo momento, pero fundamentalmente en dos etapas, a saber: 1) el mandamiento e intimación de pago, y 2) la sentencia de trance y remate. Por ello, la jurisprudencia reiteradamente ha dicho que la inhabilidad de título debe ser decretada por el juez, si el título no reúne los requisitos necesarios, no obstante que no haya sido opuesta por la parte demandada o no receptada. Además, se infiere que, del mismo modo que de la incontestación de la demanda en un juicio ordinario, no ha de seguirse, necesariamente, una sentencia de condena haciendo lugar a la demanda, con mayor razón todavía ello es predicable del juicio ejecutivo, donde la vía ejecutiva es un privilegio otorgado en consideración de la habilidad del título mismo. Como lo enseñan correctamente los autores: “el principio nulla executio sine título” se extiende a la existencia misma del juicio ejecutivo (Fenocchieto, Carlos Eduardo -Arazi, Roland, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado y concordado; Buenos Aires, Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 1983, tomo 2, pág. 669). Es por ello que la facultad descripta está sumamente aceptada para juzgados de

ejecución de primera instancia y del análisis efectuado, no es admisible sostener el silogismo que postula que a falta de oposición de excepciones debe conducir “forzosamente” al dictado de una sentencia de condena, de trance y remate, en nuestro caso. Esto es, la falta de contestación del demandado no configura un supuesto de silencio como manifestación de la voluntad conforme a la pretensión deducida en la demanda, desde que no concurre ninguno de los casos de excepción previstos en la legislación nacional de fondo (art. 263 del Código Civil y Comercial de la Nación) que autorizarían a atribuir un sentido positivo a la actitud de no contestar la demanda; por el contrario, se trata más bien del incumplimiento de una carga procesal que pone en cabeza del juez la facultad (no el deber) de interpretar dicha conducta según las circunstancias del caso y al derecho aplicable.

La jurisprudencia de nuestra Corte local considera, con respecto al análisis de oficio de la habilidad del título ejecutivo, lo siguiente: "Esta Corte tiene dicho que la existencia y habilidad del título constituyen presupuestos inexorables para el ejercicio de la acción ejecutiva. Y que corresponde al juez examinar la concurrencia de los recaudos legales al momento de despachar el mandamiento de intimación de pago y, aún a falta de oposición del ejecutado, al momento de dictar sentencia de trance y remate. Este deber legal, en caso de apelación, viene impuesto asimismo, al tribunal de alzada porque el control de oficio de los presupuestos de admisibilidad, es característica del juicio ejecutivo." (CSJT, sent. 1082 del 10/11/2008, "La Gaceta S.A. vs. Tale Luis Roberto y otro s/ Ejecución hipotecaria"; sent. 1178 del 28/12/2005, "Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán vs. Zurita Ángel Rolando y otros s/ Cobro ejecutivo; sent. 251 del 26/4/2004, "Servicio Provincial de Agua Potable y Saneamiento vs. Muñoz, Antonio s/ Apremio"; sent. 344 del 19/5/2004, "Servicio Provincial de Agua Potable y Saneamiento vs. Omodeo S.A. s/ Apremio"; entre otros pronunciamientos).

En este sentido, la jurisprudencia dijo también que el examen cuidadoso del título en la oportunidad prevista en el art. 531 CPCCN (nuestro ex 492 CPCCT) supone una primera valoración del juez acerca de su eficacia, fuera de dicha oportunidad, el juez debe volver a apreciar la habilidad del título al momento de dictar sentencia de trance y remate, aún en el supuesto de que la parte demandada no haya opuesto excepciones (CNCiv., Sala B, 1996, fallo: "Serendipia S.A. c/Municipalidad de Bs. As").

2.2. ANÁLISIS DEL TÍTULO EJECUTIVO

El Art. 170 del Código Tributario Provincial establece que los créditos tributarios se harán efectivos de acuerdo al procedimiento establecido en ese mismo Código. Además, nos dice que constituye título suficiente la boleta de deuda expedida por la Autoridad de Aplicación.

De esta manera, la boleta de deuda debe contener como mínimo: 1) Nombre o razón social del deudor. 2) Domicilio fiscal. 3) Períodos fiscales adeudados. 4) Número de partida, cuenta, patente o padrón. 5) Concepto de la deuda. 6) Importe original de la deuda impaga. 7) Lugar y fecha de expedición de la Boleta de Deuda. 8) Firma del funcionario autorizado.

Del análisis de la boleta de deuda **BPP/1229/2025** se corrobora lo siguiente:

1) Nombre o razón social del deudor: GRUPO INMOBILIARIO DEL TUCUMAN S.A. , CUIT N° 30714227641.

2) Domicilio fiscal: San Lorenzo N° 657 1° Piso Dpto. A, San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán.

3) Períodos fiscales adeudados: 01 a 12/2024.

4) Número de partida, cuenta, patente o padrón: 4035661.

5) Concepto de la deuda: Impuesto Inmobiliario (Reconocimiento de deuda R.R.D.F., decreto 1243/3 ME)

6) Importe original de la deuda impaga: $766.756,29.

7) Lugar y fecha de emisión: San Miguel de Tucumán, el día 13/10/2025.

8) Firma del funcionario competente: el título ejecutivo acompañado está firmado por CPN Martín Javier Nuñez.

Del análisis de la boleta de deuda **BPP/1230/2025** se corrobora lo siguiente:

1) Nombre o razón social del deudor: GRUPO INMOBILIARIO DEL TUCUMAN S.A. , CUIT N° 30714227641.

2) Domicilio fiscal: San Lorenzo N° 657 1° Piso Dpto. A, San Miguel de Tucumán, Provincia de Tucumán.

3) Períodos fiscales adeudados: 07 a 09/2025

4) Número de partida, cuenta, patente o padrón: 4035661.

5) Concepto de la deuda: Impuesto Inmobiliario (periodos normales).

6) Importe original de la deuda impaga: $ 314.199,15.

7) Lugar y fecha de emisión: San Miguel de Tucumán, el día 13/10/2025.

8) Firma del funcionario competente: el título ejecutivo acompañado está firmado por CPN Martín Javier Nuñez.

Del análisis realizado de los títulos y del expediente se llega a la conclusión que las boletas de deuda acompañadas fueron realizadas de conformidad con el Art. 170 CTP, las que, además, como acto administrado unilateral del Estado gozan de presunción de legitimidad (art. 47 de la Ley de Procedimientos Administrativo Local).

Por último, cabe destacar que el crédito tributario en ejecución es por el Impuesto Inmobiliario, el cual está previsto en el Art. 198 del CTP, que establece lo siguiente: “Por cada inmueble rural o urbano, ubicado en el territorio de la Provincia, se pagará un impuesto anual, según las alícuotas y adicionales fijados por Ley Impositiva.

Los inmuebles rurales improductivos sufrirán un recargo adicional. Las porciones de inmuebles ocupadas por adquirentes bajo el régimen de condominio no sometidos al depropiedad horizontal o de conjuntos inmobiliarios, así como los poseedores a título de dueño en la misma situación, pagarán el citado impuesto según el porcentaje que les corresponda sobre el total del inmueble. Estos pagos serán tomados a cuenta del que definitivamente corresponda cuando obtengan su identificación catastral, y reemplazarán al original cuando alcancen el cien por ciento (100%)”

2.3. CONCLUSIÓN

Si bien el hecho de que la demandada no se haya opuesto a la presente ejecución no conduce necesariamente a hacer lugar a la demanda, luego de realizado el análisis de oficio del título ejecutivo, concluyo que el presente proceso debe concluir dictando sentencia ordenando llevar

adelante la presente ejecución.

Esto según se desprende del juego de los arts. 170 y 190 del C.T.P., conforme el criterio plasmado en reiteradas ocasiones por nuestra Corte Suprema de Justicia (cfr. CSJT, Sentencia n° 800, 21.08.2009; CSJT, Sentencia n° 1082, 10.11.2008; CSJT, Sentencia n° 1178, 28.12.2005; CSJT, Sentencia n° 251, 26.04.2004; CSJT, Sentencia n° 344, 19.05.2004; CSJT, "Provincia de Tucumán – D.G.R.- Vs. La Cartujana S.R.L. s/Ejecución Fiscal", sentencia N° 874 del 18.08.2015; entre otros pronunciamientos).

Siendo esto así, y habiendo realizado el debido control del título ejecutivo presentado con la demanda, concluyo que debe prosperar la presente ejecución.

3. COSTAS

Atento al resultado del juicio, las costas se imponen a la parte demandada vencida (art. 60 Nuevo Cód. Proc. Civil y Comercial de Tucumán).

4. HONORARIOS

Atento a lo normado en el art. 20 de la ley 5.480, corresponde regular honorarios profesionales al abogado CARLOS ANTONIO FARALL.

En tal sentido se tomará como base el capital reclamado en el escrito de demanda (Art. 38), más intereses resarcitorios y los punitorios devengados hasta la fecha de la presente sentencia, de acuerdo con lo considerado por el tribunal de Alzada en su sentencia de fecha 20/03/2023 dictada en la causa "Provincia de Tucumán D.G.R. C/ SA Ser S/ Ejecución Fiscal - Expte. N° 1366/21".

Tomando en cuenta dicha base, el carácter en que actúa el abogado apoderado (doble carácter), y lo normado por los Arts. 1, 3, 14, 15, 38, 44 y 63 de la Ley 5.480 y concordantes, realizados los cálculos aritméticos correspondientes (la base reducida en un 50% por no haber excepciones planteadas, por un 16% por ser parte vencedora incrementado un 55% por la actuación en el doble carácter), el resultado obtenido es menor al valor mínimo de una consulta escrita fijada por el Colegio de Abogados ($620.000, según lo publicado en su sitio web).

Por ello, y teniendo en cuenta lo considerado por el Tribunal de Alzada en las causas "Provincia de Tucumán D.G.R C/ Quesada Juan Carlos S/ Ejecución Fiscal - Expte. N° 610/21" (sentencia N° 140 del 15/10/2021), e "Instituto Provincial de Lucha Contra el Alcoholismo (IPLA) C/ Diaz Marcela - Expte. N°1298/18" (sentencia del 12/03/2020), corresponde regular en la presente causa la suma de pesos seiscientos veinte mil ($620.000) en concepto de honorarios profesionales a favor del abogado CARLOS ANTONIO FARALL.

5. PLANILLA FISCAL

Conforme surge del decreto de fecha 15/12/2025, se confeccionó planilla fiscal por la Tasa Proporcional de Justicia, prevista en el Art. 321 del CTP, ordenándose pagar la misma a la parte condenada en costas.

Asimismo, cabe destacar que en virtud de lo establecido en el Art. 333 del CTP: "Esta liquidación será considerada determinación impositiva, a los efectos del procedimiento reglado en el capítulo I del título V del libro primero de este Código Tributario, y se ordenará el pago de la misma a la parte que corresponda."

Por lo expuesto, corresponde otorgar un plazo de 15 días desde la notificación de la presente determinación de la Tasa Proporcional de Justicia a la parte demandada, condenada en costas, a

los fines de que proceda a cancelar el monto de $ 23.875,09, bajo apercibimiento de quedar expedita la vía del cobro por ejecución fiscal dentro de este mismo proceso.

6. RESUELVO

1) ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución seguida por Provincia de Tucumán -D.G.R.- en contra de GRUPO INMOBILIARIO DEL TUCUMAN S.A. , CUIT N° 30714227641, con domicilio en San Lorenzo N° 657 - 1° Piso - Dpto. A, San Miguel de Tucumán, por la suma de pesos un millón setecientos ochenta y siete mil quinientos nueve con 22/100 ($1.787.509,22), en concepto de capital e intereses resarcitorios, con más los punitorios correspondientes (arts. 51 y 90 del C.T.P.).

2) Imponer las costas del presente juicio a la parte demandada, conforme lo expuesto en los considerandos (art. 60 Nuevo Cód. Proc. Civil y Comercial de Tucumán).

3) Regular honorarios al abogado CARLOS ANTONIO FARALL por la suma de pesos seiscientos veinte mil ($620.000) en todo concepto por las labores cumplidas en el presente juicio de ejecución fiscal, conforme a lo considerado.

4) Intimar a la parte condenada en costas para que en el plazo de 10 (diez) días acredite el pago de los aportes y los bonos profesionales (art. 172 C.T.P.).

5) Comunicar a la Caja de Previsión y Seguridad Social de Abogados y Procuradores a los efectos de dar cumplimiento con la Ley 6.059; y al Colegio de Abogados a los efectos correspondientes.

6) Intimar por el plazo de 15 días a GRUPO INMOBILIARIO DEL TUCUMAN S.A. , CUIT N° 30714227641, con domicilio en San Lorenzo N° 657 - 1° PISO - Dpto. A, San Miguel de Tucumán, al cumplimiento del pago de la Planilla Fiscal practicada por la suma de $ 23.875,09 bajo apercibimiento de quedar expedita la vía del cobro por ejecución fiscal dentro de este mismo proceso, conforme lo considerado. Adjuntar la planilla fiscal al momento de notificar la parte resolutiva de la presente sentencia.

HACER SABER.

Actuación firmada en fecha 11/03/2026

Certificado digital:
CN=IRIARTE Adolfo Antonio, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20248024799

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