

Expediente: **198/25**

Carátula: **CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA C/ SALAZAR VICTOR EZEQUIEL S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**

Fecha Depósito: **28/03/2026 - 00:00**

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

23284769309 - PEÑA, AGUSTIN JOSE-DERECHO PROPIO

90000000000 - SALAZAR, Victor Ezequiel-DEMANDADO

23284769309 - CONSORCIO DE PROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA, -ACTOR

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° 3

ACTUACIONES N°: 198/25



H106039026810

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IVa Nominación

JUICIO: CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA c/ SALAZAR VICTOR EZEQUIEL s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS.- EXPTE N°198/25.-

San Miguel de Tucumán, 27 de marzo de 2026.

AUTOS Y VISTOS

Para resolver estos autos caratulados "CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA c/ SALAZAR VICTOR EZEQUIEL s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS", y;

CONSIDERANDO:

Que la parte actora, **CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA**, deduce demanda ejecutiva en contra de **SALAZAR VICTOR EZEQUIEL**, por la suma de **\$557.320,94 (PESOS QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTE CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS)** por capital reclamado, correspondiente a expensas ordinarias de los meses de marzo 2024 a enero 2025 respecto de la unidad funcional n° 322-L26, revistiendo los accionados el caracter de poseedores. Adjunta copia de certificado de deuda de expensas cuyo original se reserva en caja fuerte.

Habiendo entrado en vigencia el 01/11/2024 el proceso monitorio, previsto en el Código Procesal Civil y Comercial - Ley 9531 (Texto consolidado por Ley 9924 - Digesto Jurídico), se procederá conforme los artículos 577 y concordantes.

Que el actor acompaña certificado de deuda de fecha 10/01/2025 correspondiente a expensas comunes de los meses de marzo de 2024 a enero de 2025, firmado por el administrador del consorcio y por el presidente del consejo de propietarios. Asimismo se adjunta copia digital del reglamento de Administración, donde en su clausulas se otorga al certificado de deuda por expensas, el caracter de titulo ejecutivo.

Así de la documentación acompañada surge la existencia de un título ejecutivo, y que reuniendo los requisitos formales de admisibilidad determinados en el artículo 577 del mencionado cuerpo normativo, corresponde dictar sentencia monitoria y llevar adelante la presente ejecución con costas a la parte vencida.

En materia de intereses, "...en las actuales condiciones estimamos que conforme lo faculta el art. 768, inciso c) del CCCN, para los intereses moratorios cuya condena se postula admitir en este pronunciamiento, resulta adecuado otorgar la tasa de interés activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días que aplica el Banco de la Nación Argentina desde la fecha de la mora de cada período hasta el efectivo pago de la obligación.- (cf. Cámara Civil en Documentos y Locaciones - Sala 3. Consorcio de Prop. Calle 24 de Setiembre numeros ciento sesenta y nueve, ciento setenta y uno y ciento setenta y cinco vs. De Chazal Leonardo s/ Cobro Ejecutivo de Expensas. Nro. Expte: 14199/18. Nro. Sent: 135 Fecha Sentencia 18/06/2021.)

Por lo que se aplicará la tasa de interes activa promedio mensual del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento a treinta días, desde la fecha de la mora de cada período hasta su efectivo pago. Respecto a los intereses punitorios previstos en el Reglamento de administración, se determina que no puede superar en conjunto con los intereses moratorios, una vez y media de la tasa fijada para estos últimos.

2) Atento al estado de autos resulta procedente regular honorarios provisorios al profesional interviniente. La misma se practicará por la labor profesional desarrollada en el presente juicio por la primera etapa cumplida, fijándose como base regulatoria el importe correspondiente al capital reclamado , actualizado conforme las pautas supra citadas, reducidos en un 30% conforme lo prescribe el art. 62 de la ley arancelaria.

En el caso, los guarismos resultantes no alcanzan a cubrir el mínimo legal previsto en el art. 38 de la L.A., por lo que correspondería su aplicación. No obstante ello, considero que dicha aplicación lisa y llana implicaría una evidente e injustificada desproporción entre el trabajo efectivamente cumplido y la retribución que le correspondería de acuerdo a ese mínimo arancelario local, por lo que de acuerdo a lo prescripto en el art. 13 de la ley 24.432 (art. Ley 6.715), resulta procedente regular por debajo de aquel mínimo. En igual sentido se han pronunciado nuestro Tribunales locales (C.S.J.T. Sentencia N° 347 del 27/03/2017; Cámara de Documentos y Locaciones SALA II Sentencia N°196 del 22/08/2018 y SALA I Sentencia N° 34 del 09/04/2021 entre otras).

A los fines de arribar a este último criterio no puedo omitir considerar el monto del capital en ejecución y la tarea profesional desarrollada, que justifican apartarse del mínimo legal.

Siendo ello así, entiendo que resulta de equidad y justicia aplicar a la presente regulación el mínimo legal establecido por el art. 38 de L.A. in fine sin adicionar los honorarios procuratorios normados por el art. 14 de dicha ley.

3) En cuanto a las costas, corresponde se impongan a la parte vencida, en virtud del principio objetivo de la derrota (artículo 61 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán).

4) Finalmente, se hace saber a las partes que se tendrá en cuenta lo normado por el Art. 542 in fine CPCCT. Por ello,

RESUELVO:

1) ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución seguida por **CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA** contra de **SALAZAR VICTOR EZEQUIEL**, por la suma de **\$557.320,94 (PESOS QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTE CON NOVENTA Y CUATRO CENTAVOS)** En materia de intereses se aplicará para los intereses moratorios, la tasa de interes activa promedio mensual del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento a treinta días, desde la fecha de la mora de cada período hasta su efectivo pago. Respecto a los intereses punitorios previstos en la clausula decimo sexta del Reglamento de administración, se determina que no puede superar en conjunto con los intereses moratorios, una vez y media la tasa fijada para estos últimos.

2) COSTAS a la demandada vencida, como se consideran.

3) TRABESE EMBARGO sobre el inmueble ubicado en Av Constitución Este y Ruta 9 km 1304, Las Talitas, Tafí Viejo, provincia de Tucumán, Identificada como LOTE 26 - MZA "L", UF 351, Padrón Inmobiliario N° 626839, matricula registral T-61044/351 , cuyo titular es VICTOR EZEQUIEL SALAZAR, DNI: 37.500.095, CUIT: 20-37500095-5, por la suma total del capital reclamado en \$557.320,94, siempre y cuando figure inscripto a su nombre. A sus efectos líbrese oficio al Registro Inmobiliario para su toma de razón, haciéndose constar que el Dr Peña, Agustin Jose se encuentra facultado para suscribir y diligenciar las minutas respectivas.

4) REGULAR HONORARIOS PROVISORIOS por la labor profesional cumplida en el presente juicio por la primera etapa, al letrado apoderado de la actora, **PEÑA, AGUSTIN JOSE** en la suma de **\$620.000 (PESOS SEISCIENTOS VEINTE MIL)** con más los intereses que devengue la tasa activa emitida por el Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de esta resolución hasta la fecha de efectivo pago. Los honorarios aquí regulados adquirirán carácter definitivo cuando la presente sentencia quede firme.

5) COMUNICAR AL DEMANDADO que puede oponerse dentro de los cinco (5) días siguientes a la citación mediante la articulación de defensa legítima, debiendo acompañar la prueba de que intente valerse y constituir domicilio digital, bajo apercibimiento de quedar automáticamente constituido el domicilio especial en los estrados del Juzgado y tener por firme la presente resolutive. Asimismo, puede suspender la presente ejecución haciendo efectivo el depósito dispuesto en los puntos que anteceden dentro del quinto (5) día de notificada la presente sentencia (Art. 577, segundo párrafo CPCC). A tales efectos, se hace saber que los datos de la cuenta judicial son: N° 562209601997852 y C.B.U. N° 2850622350096019978525, a la orden de este Juzgado y como perteneciente a los autos del rubro.

En virtud de los principios de acceso a la justicia, de tutela judicial efectiva y en cumplimiento de normas de rango constitucional, y de tratados internacionales, se hace conocer al demandado que puede optar por la representación de la Defensoría Pública Oficial de la Provincia, debiendo para ello concurrir a sus oficinas ubicadas en calle 9 de julio 451 (torre baja) con la debida anticipación. Asimismo se hace saber que para evacuar cualquier duda acerca de la ubicación de las distintas dependencias del Poder Judicial como del Ministerio de la Defensa se encuentra a su disposición la Mesa de Atención al Ciudadano ubicada en Pje. Velez Sarsfield 450, Planta Baja; Tel: 0381-4248000 / 4248030 (Interno: 367); Celulares: 381-6042282, 381-4024595, 381-5533492, 381-5554378.

6) PONER EN CONOCIMIENTO de las partes que se tendrá en cuenta lo normado por el Art. 542 in fine CPCC.

HAGASE SABER.

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IV^a Nominación

Actuación firmada en fecha 27/03/2026

Certificado digital:

CN=ANTONIO Ariel Fabian, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254478246

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/43237a00-286c-11f1-96ff-63e2203254f5>