

Expediente: **680/25**

Carátula: **CONSORCIO DE COPROPIETARIOS EDIFICIO GALERIA DEL SOL C/ ALANI ROMIRIO JESUS Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**

Fecha Depósito: **10/06/2025 - 00:00**

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

20288828637 - **CONSORCIO DE COPROPIETARIOS EDIFICIO GALERIA DEL SOL, -ACTOR**

90000000000 - **ALANI, Romirio Jesus-DEMANDADO**

90000000000 - **FERREYRA, MARGARITA MARIA-DEMANDADO**

20288828637 - **FRIAS VIÑALS, OSCAR-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° 3

ACTUACIONES N°: 680/25



H106038532532

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V Nominación

JUICIO: CONSORCIO DE COPROPIETARIOS EDIFICIO GALERIA DEL SOL c/ ALANI ROMIRIO JESUS Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS.- EXPTE N°680/25.-

San Miguel de Tucumán, 9 de junio de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados "**CONSORCIO DE COPROPIETARIOS EDIFICIO GALERIA DEL SOL c/ ALANI ROMIRIO JESUS Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**", y;

CONSIDERANDO:

Que la parte actora,**CONSORCIO DE COPROPIETARIOS EDIFICIO GALERIA DEL SOL** deduce demanda ejecutiva en contra de **ALANI ROMIRIO JESUS DNI 12.188.748** y **FERREYRA MARGARITA MARÍA DNI 12.141.837** por la suma de **\$534.740 (PESOS QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA)** por capital reclamado, correspondiente a expensas ordinarias de los meses de octubre de 2023 a enero de 2025 respecto de la unidad funcional n°17, planta baja, depto 17, local comercial ubicado en calle Cordoba n° 662 de esta ciudad, revistiendo los accionados el caracter de propietarios. Adjunta copia de certificado de deuda de expensas cuyo original se reserva en caja fuerte.

Que habiendo entrado en vigencia el 01/11/2024 el proceso monitorio, previsto en el Código Procesal Civil y Comercial (Ley 9531), se procederá conforme los Arts. 574 y ccdtes.

Que el actor acompaña certificado de deuda de fecha 26/02/2025 correspondiente a expensas comunes de los meses de octubre de 2023 a enero de 2025 firmado por la administradora del consorcio. Asimismo se adjunta copia digital del reglamento de Administración, donde el artículo noveno se otorga al certificado de deuda por expensas, el carácter de título ejecutivo.

De la documentación acompañada surge la existencia del título ejecutivo, comprendido en el art 567 inc 6 del CPCC, y reuniendo los requisitos formales de admisibilidad, corresponde dictar sentencia monitoria ejecutiva, por lo que se ordenará llevar adelante la presente ejecución, por la suma reclamada de \$534.740.

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 punitivos 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.

En este mismo acto se cita al demandado para que en el plazo de cinco días oponga las excepciones legítimas y presente las pruebas de las que intente valerse, de conformidad con los arts. 574, 587 y 588 CPCC o deposite los montos reclamados en la cuenta N° 562209590530586 y C.B.U. N° 2850622350095905305865 abierta a la orden de este Juzgado y como perteneciente a los autos del rubro. Cabe resaltar que en caso de no hacerlo, la presente sentencia monitoria quedará firme y se procederá a su cumplimiento.

Asimismo se requiere a la accionada -que en igual plazo- constituya domicilio especial, bajo apercibimiento de quedar notificado en estrados del Juzgado. (art. 587 CPCC).

Se hace saber al ejecutante y ejecutados que hubiesen litigado con temeridad o malicia u obstruido el curso normal del proceso con articulaciones manifiestamente improcedentes, o que de cualquier manera hubiesen demorado injustificadamente el trámite, se les impondrá una multa a favor de la otra parte, conforme lo establece el art 595 del CPCC.

Las costas provisorias, estarán a cargo de la parte demandada (art. 584 C.P.C. y C.).

Que debiendo regular honorarios provisorios en el presente juicio, tomando como base regulatoria la suma de \$534.740 calculado desde la fecha de mora de cada periodo adeudado hasta la fecha de la presente regulación, reducidos en un 30% conforme lo prescribe el art. 62 de la ley arancelaria. Asimismo se tendrá en cuenta el carácter de apoderado del letrado interviniente, el valor, motivo y calidad jurídica de la intervención del profesional. Se considerará también lo previsto por los Art. 15, 16, 19, 20, 38, 44, 62 y demás concordantes de la ley 5.480 y disposiciones legales de las leyes 6508 y 24.432. Se aplica el 12% de la escala del art 38 de la ley arancelaria y dado que los valores resultantes no cubren el mínimo legal del art. 38 in fine de la citada ley, se regulan honorarios provisorios al letrado interviniente, en el valor de una consulta escrita, más el 55% por la doble actuación.

Cabe precisar que tanto los honorarios regulados, como la condena en costas, serán provisorios y se considerarán definitivos en el supuesto de que el ejecutado no oponga defensas legítimas y acompañe prueba de la que intente valerse, dentro del plazo de cinco días. Una vez resueltos los planteos formulados se procederá a una nueva resolución con costas y honorarios, quedando sin efecto los fijados de manera provisoria en esta resolución. (Arts. 587/588/590 CPCC)

Por ello,

RESUELVO:

I- ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución seguida por **CONSORCIO DE COPROPIETARIOS EDIFICIO GALERIA DEL SOL** en contra de **ALANI ROMIRIO JESUS DNI 12.188.748** y **FERREYRA MARGARITA MARÍA DNI 12.141.837** hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado de **\$534.740 (PESOS QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA)** con más la suma de **\$160.422 (PESOS CIENTO SESENTA MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS)** para responder provisoriamente por acrecidas. 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 punitivos 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.

II- CÍTESE a **ALANI ROMIRIO JESUS DNI 12.188.748** y **FERREYRA MARGARITA MARÍA DNI 12.141.837** para que dentro del quinto día de su notificación, oponga las excepciones legítimas y ofrezca las pruebas de las que intente valerse o cumpla con lo ordenado en el punto I y/o deposite el importe reclamado en la cuenta N° 562209590530586 y C.B.U. N° 2850622350095905305865 abierta a la orden de este Juzgado y como perteneciente a los autos del rubro, bajo apercibimiento de adquirir firmeza la sentencia monitoria dictada en autos.

III- Constituya la ejecutada domicilio dentro del quinto día de su notificación, bajo apercibimiento de quedar automáticamente constituido el domicilio especial en los estrados del Juzgado (art. 587 CPCC).

IV- COSTAS: en forma provisoria, estarán a cargo de la parte demandada (art. 584 CPCC), conforme se considera.

V- REGULAR HONORARIOS PROVISORIOS por la labor profesional cumplida por el letrado **FRIAS VIÑALS OSCAR** (apoderado de la actora) en la suma de **\$775.000 (PESOS SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL)**

HÁGASE SABER^{RDVB}

Dra. María Rita Romano

Juez Civil en Documentos y Locaciones

de la V nominación

Actuación firmada en fecha 09/06/2025

Certificado digital:

CN=ROMANO Maria Rita, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23134745274

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/56547000-42f0-11f0-95f1-871f55567b2c>