Expediente: **4453/25**
Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS PRADERAS DEL NOGAL COUNTRY C/ DESARROLLADORA TAWE SRL S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1**
Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**
Fecha Depósito: **09/07/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - DESARROLLADORA TAWE SRL, -DEMANDADO
20273643924 - COLOMBRES, JULIAN-POR DERECHO PROPIO
33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -
20273643924 - Consorcio de Propietarios Praderas del Nogal Country, -ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 4453/25

H106019250657

JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS PRADERAS DEL NOGAL COUNTRY c/ DESARROLLADORA TAWE SRL s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS. EXPTE. N° 4453/25.

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, julio de 2026.

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

CONSIDERANDO:

I.- El letrado Julian Colombres, en representación de la parte actora, promueve proceso ejecutivo monitorio en contra de DESARROLLADORA TAWE SRL, por la suma de $4.446.165,33, por capital, más sus intereses, gastos y costas.

Funda su reclamo en un certificado de deuda emitido por el administrador del consorcio, el cual fue presentado en la Oficina de Gestión Asociada n°1, del cual surge la existencia de deuda en concepto de expensas correspondiente a lotes ubicados en el inmueble sito en Ruta Nacional N° 9, km 1309, Los Nogales, Tucumán, Barrio Praderas del Nogal, conforme al siguiente detalle:

Lote 88 (ex 76): $714.240,32 correspondiente a expesas ordinarias de los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2025.

Lote 81 (ex 71): $509.015,45 correspondiente a expesas ordinarias de los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2025; y control de obra de junio, julio y agosto de 2025.

Lote 113 (ex 95): $454.516,53 correspondiente a expesas ordinarias de los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2025.

Lote 210 (ex 182): $465.338,41 correspondiente a expesas ordinarias de los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2025.

Lote 100 (ex 94): $465.338,59 correspondiente a expesas ordinarias de los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2025.

Lote 128 (ex 121): $541.092,90 correspondiente a expesas ordinarias de los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2025.

Lote 85 (ex 77): $508.625,98 correspondiente a expesas ordinarias de los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2025.

Lote 248 (ex 220): $432.874,66 correspondiente a expesas ordinarias de los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2025.

Lote 80 (ex 64): $454.516,62 correspondiente a expesas ordinarias de los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2025.

Lote 235 (ex 207): $411.231,77 correspondiente a expesas ordinarias de los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2025.

Mediante proveído de fecha 18/06/2026, se dispuso que los presentes autos pasen a despacho para resolver la procedencia de la sentencia monitoria.

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. Pero se condiciona la ejecutividad de dicha sentencia a la actitud que adopte el demandado; y si el mismo no formula oposición alguna, queda habilitada la vía de la ejecución forzada. Si bien el actor tiene la iniciativa de la demanda, al demandado se le traslada la iniciativa del contradictorio,quien puede formular oposición, o no hacerlo, supuesto este último en que la sentencia producirá todos sus efectos contra el mismo ("Proceso Monitorio" por Roberto G. Loutayf Ranea. Publicado en Morello, Augusto M.; Sosa, Gualberto L. y Berizonce, Roberto O: “Códigos Procesales de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación”, Bs. As. –Abeledo-Perrot-, La Plata –Librería Editora Platense- Actualización. Parte General, 2004, pág. 495).

El mismo se encuentra regulado por los arts. 577 y ss. del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, Ley 9531.

III.- A la luz de esas normas corresponde analizar si el certificado de deuda de expensas adjuntado es un título que trae aparejada su ejecución (conf. art. 570 inc. 6 CPCCT y 2048 del Código Civil y Comercial de la Nación).

De su lectura resulta que, contiene una constancia del saldo acreedor por parte del consorcio ($4.446.165,33), el lugar y la fecha (San Miguel de Tucuman - 01/02/2026), períodos o cuentas que comprende y la firma y aclaración del Administrador del Consorcio (Cfr. Falcón, Enrique M. Procesos de Ejecución Tomo I, volumen A, p. 147, Ed. Rubinzal-Culzoni)”.

Por otro lado, cabe señalar que la parte actora ha ejercido, en una misma demanda y contra un único sujeto demandado, diversas pretensiones sustentadas en las deudas correspondientes a los distintos lotes individualizados, configurándose así un supuesto de acumulación objetiva de acciones.

Tal modalidad se encuentra expresamente admitida por el el art. 258 del CPCCT de Tucumán, que faculta al actor a acumular en un mismo proceso todas las acciones que tuviere contra el demandado, siempre que no sean excluyentes entre sí, correspondan por razón de la materia al tribunal interviniente y puedan sustanciarse por los mismos trámites.

En el caso, las pretensiones deducidas se dirigen contra una misma demandada, no resultan incompatibles entre sí, corresponden a la competencia material de este juzgado y se encuentran sujetas a idéntico cauce procesal, por lo que su acumulación objetiva resulta, en principio, admisible.

Por ello, corresponde dictar sentencia monitoria en contra del demandado por el capital reclamado, con más intereses y costas, en los términos que se tratarán seguidamente.

Respecto a los intereses pactados, considero prudente y equitativo aplicar, para el supuesto de autos, los intereses pactados en el documento base de la acción siempre que los mismos no superen el interés de la tasa activa que cobra el B.N.A. para las operaciones de descuento de documentos a 30 días.

IV.- La regulación de honorarios se reserva hasta tanto el letrado Julian Colombres presente una planilla actualizada utilizando los intereses de referencia para conformar la base regulatoria.

V.- Debido a que esta sentencia se dicta sin escuchar a la contraparte, su ejecutividad se sujeta a la actitud que adopte el demandado. Dentro de los cinco días de notificada, el demandado puede depositar el monto reclamado más accesorios u oponerse a la ejecución. De no hacerlo, la sentencia quedará firme y se procederá a su cumplimiento forzado (art. 590 CPCCT). La regulación de honorarios practicada también tiene carácter condicional.

VI.- En virtud del resultado del juicio, corresponde que las costas sean soportadas provisoriamente por el demandado (art. 587 del CPCCT).

VII.- Una vez firme esta sentencia, se ordena que pasen los autos a la Oficina de Gestión Asociada para que por Secretaría se practique planilla fiscal.

Por ello,

RESUELVO:

I) ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución seguida por **CONSORCIO DE PROPIETARIOS PRADERAS DEL NOGAL COUNTRY** en contra de **DESARROLLADORA TAWE S.R.L.**, hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago de la suma total de **PESOS CUATRO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UNO CON VEINTITRÉS CENTAVOS ($4.956.791,23),** en concepto de capital, correspondiente a las pretensiones acumuladas en autos, conforme al siguiente detalle:

a) Lote 88 (ex 76): $714.240,32, en concepto de expensas ordinarias correspondientes a los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2025;

b) Lote 81 (ex 71): $509.015,45, en concepto de expensas ordinarias correspondientes a los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2025, y control de obra correspondiente a los meses de junio, julio y agosto de 2025;

c) Lote 113 (ex 95): $454.516,53, en concepto de expensas ordinarias correspondientes a los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2025;

d) Lote 210 (ex 182): $465.338,41, en concepto de expensas ordinarias correspondientes a los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2025;

e) Lote 100 (ex 94): $465.338,59, en concepto de expensas ordinarias correspondientes a los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2025;

f) Lote 128 (ex 121): $541.092,90, en concepto de expensas ordinarias correspondientes a los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2025;

g) Lote 85 (ex 77): $508.625,98, en concepto de expensas ordinarias correspondientes a los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2025;

h) Lote 248 (ex 220): $432.874,66, en concepto de expensas ordinarias correspondientes a los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2025;

i) Lote 80 (ex 64): $454.516,62, en concepto de expensas ordinarias correspondientes a los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2025;

j) Lote 235 (ex 207): $411.231,77, en concepto de expensas ordinarias correspondientes a los meses de mayo, junio, julio y agosto de 2025.

Sumas éstas que devengarán desde la mora de cada periodo y hasta su efectivo pago un interés equivalente a la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina para las operaciones de descuento de documentos a 30 días.

II) INTIMAR a la parte demandada a depositar la suma condenada en una cuenta judicial del Banco Macro S.A. (Sucursal Tribunales), a nombre de este juicio dentro del plazo de cinco (5) días, bajo apercibimiento de continuar con la presente ejecución.

III) CITAR a **DESARROLLADORA TAWE SRL** para que, dentro del plazo de **cinco (5) días**, se defienda mediante la deducción de las excepciones legítimas que tuviere, conforme a lo dispuesto en el art. 591 del CPCCT. En caso de silencio o falta de oposición, el juicio continuará su curso y esta sentencia quedará firme.

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

V) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios hasta tanto la parte interesada practique planilla actualizada a éstos efectos.

VI) INFORMAR a las partes que la condena, las costas y los honorarios regulados tienen carácter condicional hasta que venza el plazo de 5 días que tiene el demandado para presentarse y oponer excepciones, o depositar la suma reclamada, sus intereses y los honorarios regulados (art. 587 CPCCT).

VII) INTIMAR al ejecutado a que dentro del plazo establecido precedentemente, constituya domicilio, bajo apercibimiento de quedar automáticamente constituido el domicilio especial en los estrados del Juzgado, (art. 590 últ. párrafo del CPCCT).

VIII) ORDENAR la apertura por Secretaría de una cuenta judicial del Banco Macro, la que deberá ser informada al demandado junto con la notificación de la presente sentencia.

IX) DISPONER que, se practique planilla fiscal.

HÁGASE SABER

MARÍA DEL ROSARIO ARIAS GÓMEZ

- JUEZA -

Actuación firmada en fecha 08/07/2026

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/d072ce60-7acc-11f1-b9a5-1d6317a4202a