Expediente: **145/25**
Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE SAN MARTIN 891 C/ SUCESION AGUERO AUGUSTO RAMON Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1**
Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**
Fecha Depósito: **16/04/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
27240594175 - SAN MARTIN 891 CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO, -ACTOR
90000000000 - SUCESIÓN DE AGÜERO AUGUSTO RAMÓN, (HEREDEROS NO DECLARADOS)-CO DEMANDADO
27240594175 - MOALLAH, ANA KARINA-POR DERECHO PROPIO
90000000000 - EMMERSON, CECILIA EUGENIA-CO DEMANDADO
90000000000 - AGÜERO, BERNABÉ-CO DEMANDADO
90000000000 - AGÜERO, EVARISTO JOSE-CO DEMANDADO
90000000000 - AGÜERO, LISANDRO MANUEL-CO DEMANDADO
90000000000 - AGÜERO, GLORIA VIVIANA-CO DEMANDADO
90000000000 - AGÜERO, MARIO DANIEL-CO DEMANDADO
90000000000 - AGUERO, CARLOS ADRIAN-CO DEMANDADO
90000000000 - AGUERO, MARCELA VERONICA-CO DEMANDADO
90000000000 - AGÜERO, AUGUSTO RAMON-CO DEMANDADO
90000000000 - AGÜERO CORREA, MARTINA LUCRECIA-CO DEMANDADO
90000000000 - FRIAS, CLOTILDE LUCRECIA-CO DEMANDADO
90000000000 - AGUERO, CHRISTIAN RAMON-CO DEMANDADO
90000000000 - CORREA MONTERRUBIO, MARIA VICTORIA-CO DEMANDADO
90000000000 - AGÜERO CORREA, MARÍA DE LA PAZ-CO DEMANDADO
90000000000 - AGÜERO CORREA, MARIA VICTORIA-CO DEMANDADO
90000000000 - AGÜERO CORREA, MARIA DEL ROSARIO-CO DEMANDADO
90000000000 - AGÜERO, MARIA DEL PILAR-CO DEMANDADO
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° 1

ACTUACIONES N°: 145/25

H106019064457

JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE SAN MARTIN 891 c/ SUCESION AGUERO AUGUSTO RAMON Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS.- EXPTE. N° 145/25.-

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IX

San Miguel de Tucumán, 15 de abril de 2026.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en los autos caratulados: " ***CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE SAN MARTIN 891 c/ SUCESION AGUERO AUGUSTO RAMON Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS"*** y,

CONSIDERANDO:

I.- Demanda

La Dra. Ana Karina Moallah, en carácter de apoderada del actor, promovió juicio de cobro de expensas en contra de Sucesión Agüero Celia Aida del Valle, radicada en la OGAS N°1 bajo el número de expediente 9109/23, ya que la extinta era titular registral d la Unidad Funcional N° 20, cuyas expensas devengadas reclama.

Fundó su reclamo en un Certificado de Deuda de Expensas Comunes por la suma de $636.954, expedido por la Administración del Consorcio, en ejercicio de las facultades conferidas por el Reglamento de Copropiedad y Administración, así como los arts. 2043, 2065 y concordantes del CCyCN

Indicó que posterioriormente al fallecimiento de la titular, sus herederos no abonaron las expensas devengadas entre diciembre '22 a junio '24, razón por la que inició la acción.

II.- Acompañada documentación original y repuestos los recaudos legales, en fecha 08-04-25 se solicitó a la parte actora que adecúe demanda, individualizando los herederos respecto de los cuales inició la ejecución.

Por presentación subida al SAE el 21-04-25, la apoderada de la parte actora procedió a adecuar demanda, manifestando que dirige la pretensión hacia los herederos de Celia Aida del Valle Agüero, quien resultaba titular de la Unidad Funcional N°20.

Así, denunció que los herederos de la causante son:

a) AUGUSTO RAMÓN AGÜERO (DNI N° 6.958.642, fallecido), MARIO ADÁN AGÜERO (DNI N° 6.941.030, fallecido) y ELVIO ADALBERTO AGÜERO (DNI N° 3.425.913, fallecido).

b) En representación de MARIO ADÁN AGÜERO, sus hijos NÉSTOR FABIÁN AGÜERO (DNI N° 18.187.627, fallecido), GLORIA VIVIANA AGÜERO (DNI N° 20.218.389), MARIO DANIEL AGÜERO (DNI N° 16.540.372) y CARLOS ADRIÁN AGÜERO (DNI N° 17.040.922).

c) En representación de ELVIO ADALBERTO AGÜERO, su hija MARCELA VERÓNICA AGÜERO (DNI N° 20.595.189).

d) Respecto de AUGUSTO RAMÓN AGÜERO, la parte actora denunció la existencia de proceso sucesorio en trámite (“AGÜERO AUGUSTO RAMÓN s/ SUCESIÓN”, Expte. N° 16729/23), en el cual individualizó como herederos a CLOTILDE LUCRECIA FRÍAS (DNI N° 2.923.895), AUGUSTO RAMÓN AGÜERO (DNI N° 18.185.169), CHRISTIAN RAMÓN AGÜERO y PABLO CÉSAR AGÜERO (fallecido); y, por representación de este último, a MARÍA VICTORIA CORREA MONTERRUBIO (DNI N° 27.365.236), en nombre de sus hijos MARÍA DE LA PAZ AGÜERO CORREA (DNI N° 54.786.951), MARÍA VICTORIA AGÜERO CORREA (DNI N° 50.003.884) y MARÍA DEL ROSARIO AGÜERO CORREA (DNI N° 48.284.913), así como de MARÍA DEL PILAR AGÜERO (DNI N° 45.122.942), mayor de edad.

e) Asimismo, respecto de NÉSTOR FABIÁN AGÜERO, la parte actora denunció la existencia de proceso sucesorio (“AGÜERO NÉSTOR FABIÁN s/ SUCESIÓN”, Expte. N° 2686/24), en el cual se declaró herederos a CECILIA EUGENIA EMMERSON (DNI N° 18.496.734), BERNABÉ AGÜERO (DNI N° 44.747.588), EVARISTO JOSÉ AGÜERO (DNI N° 43.001.598) y LISANDRO MANUEL AGÜERO (DNI N° 43.648.175).

f) Finalmente, la parte actora denunció la existencia de un testamento ológrafo a favor de la menor MARTINA LUCRECIA AGÜERO CORREA (DNI N° 52.880.201), quien se encontraba representada por su progenitor AUGUSTO RAMÓN AGÜERO (DNI N° 18.185.169).

Resuelto el conflicto negativo de competencia (cfr. sentencia de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Provincia del 28-11-25), se dispuso el pase de los autos a dictar sentencia monitoria.

III.- Así planteada la cuestión, corresponde resolverla.

Previo a toda consideración cabe aclarar que en fecha 01-11-24 entró en vigencia el proceso ejecutivo monitorio, previsto en los arts. 577 y ss del CPCyC, por lo que a la luz de dichos arts. debe analizarse si resulta procedente el dictado de la sentencia monitoria ejecutiva y; para ello debe examinarse si el instrumento base de la acción se encuentra entre los títulos comprendidos en el art. 570 del CPCyC, conforme lo ordena el art. 577 del mismo código de rito.

Del análisis del Certificado de Deuda de Expensas acompañado se concluye que constituye un título que trae aparejada ejecución conforme el art. 570 del CPCyC y el art. 2048 del CCyCN.

En consecuencia, corresponde **ORDENAR** se lleve adelante la presente ejecución seguida por **CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE SAN MARTIN 891** en contra de GLORIA VIVIANA AGÜERO, MARIO DANIEL AGÜERO, CARLOS ADRIÁN AGÜERO, MARCELA VERÓNICA AGÜERO, CLOTILDE LUCRECIA FRÍAS, AUGUSTO RAMÓN AGÜERO (por su propio derecho y como representante de MARTINA LUCRECIA AGÜERO CORREA), CHRISTIAN RAMÓN AGÜERO, MARÍA VICTORIA CORREA MONTERRUBIO (en representación de los menores MARÍA DE LA PAZ AGÜERO CORREA, MARÍA VICTORIA AGÜERO CORREA y MARÍA DEL ROSARIO AGÜERO CORREA), MARÍA DEL PILAR AGÜERO, CECILIA EUGENIA EMMERSON, BERNABÉ AGÜERO, EVARISTO JOSÉ AGÜERO y LISANDRO MANUEL AGÜERO, **en el carácter de SUCESORES DE CELIA AIDA DEL VALLE AGUERO** y de los sucesores fallecidos, por la suma de **$636.954** en concepto de expensas adeudadas, correspondientes al período comprendido entre saldo diciembre '22 a marzo '23; agosto '23 a junio'24 con más los intereses, gastos y costas.

En relación a los intereses, debe decirse que los pactados resultan excesivos al violentar la moral, buenas costumbres y el derecho de propiedad de la parte accionada por lo que, - de conformidad a las facultades acordadas por el art. 771 de Código Civil - deviene prudente y equitativo aplicar, para el supuesto de autos, el interés pactado en el artículo décimo del Reglamento de Copropiedad (del 30% mensual) con el límite del valor equivalente al porcentual de dos veces la Tasa Activa que, para operaciones de descuento establece el BNA, desde la fecha de la mora de cada período hasta su total y efectivo pago.

En cuanto a las costas, corresponde sean soportadas por la parte demandada vencida, conforme lo dispone el art. 587 del CPCyC.

III.- ***Honorarios:***

Que debiendo regular honorarios a la Dra. Moallah, que actúa en autos como apoderado de la parte actora, a efectos de conformar la base regulatoria, se toma el monto reclamado de **$636.954** con más el interés condenado desde la fecha de mora de cada período hasta el 15-04-26**.**

Valorada la labor desarrollada en autos y lo normado por los Arts. 1, 3, 14, 15, 38, 39 y 62 de la Ley 5.480, se procede sobre la base resultante a efectuar el descuento del 30% previsto por no haberse opuesto excepciones (art. 62 L.A.), tomándose de la escala del Art. 38 un porcentaje del 11% para la letrada interviniente más el 55% previsto en el art. 14 de la misma ley, atento al doble carácter de la intervención.

Efectuados los cálculos pertinentes se obtiene un monto inferior al mínimo establecido para el arancel profesional por la última parte del art. 38 de la ley mencionada: “En ningún caso los honorarios del abogado serán inferiores al valor establecido para una consulta escrita vigente al tiempo de la regulación”.

En la especie, los guarismos resultantes no alcanzan a cubrir el mínimo legal previsto en el art. 38 de la L.A.; por lo que se fija el valor equivalente a una consulta escrita.

Atento a que el 55% por honorarios procuratorios de la Dra. Moallah que interviene en el doble carácter ya fueron considerados al calcular sus honorarios de acuerdo a las pautas regulatorias de la ley 5480 entre las que se encuentra el carácter de la intervención (art. 14, LA) y aún así, no lograron superar el mínimo legal, no corresponde adicionarlos nuevamente. Ello, de conformidad con lo resuelto por la Excma. Cámara del fuero, Sala 2, en los autos “Valle Fértil S.A. vs. Arroyo María Fernanda s/cobro ejecutivo. Expte nro. 5792/17”, sent. nro. 89 del 14-04-21, y también por la Sala 1, en autos "Gallardo Nelson Cesar c/ Castillo Norberto Faustino s/ cobro ejecutivo. Expte. N° 16/22", sent. nro. 187 del 23-06-22.

En relación a la tasa de interés aplicable para la actualización de los estipendios que aquí se regulan debe decirse que la Excma. Corte Suprema de Justicia de Tucumán ha sostenido que: “... *en atención a la especial naturaleza del crédito ejecutado -que funciona como la remuneración al*

trabajo personal del profesional (conf. Art. 1° de la ley 5.480)-, el mismo reviste carácter alimentario (conf. CSJT, sentencia n° 361 del 21/5/2012) por lo que, como principio, corresponde que el capital reclamado devengue intereses calculados con la tasa activa que percibe el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones ordinarias de descuento de documentos, desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago. (...)" (sent. 77 del 11-02-15 in re"Álvarez Jorge Benito s/ prescripción adquisitiva. Incidente de regulación de honorarios").

En virtud de lo expuesto, corresponde que los honorarios devenguen intereses calculados con la tasa activa que, para operaciones de descuento, establece el BNA.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la demanda incoada por **CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE SAN MARTIN 891** y, en consecuencia, dictar sentencia monitoria en contra de GLORIA VIVIANA AGÜERO, MARIO DANIEL AGÜERO, CARLOS ADRIÁN AGÜERO, MARCELA VERÓNICA AGÜERO, CLOTILDE LUCRECIA FRÍAS, AUGUSTO RAMÓN AGÜERO (por su propio derecho y como representante de MARTINA LUCRECIA AGÜERO CORREA), CHRISTIAN RAMÓN AGÜERO, MARÍA VICTORIA CORREA MONTERRUBIO (en representación de los menores MARÍA DE LA PAZ AGÜERO CORREA, MARÍA VICTORIA AGÜERO CORREA y MARÍA DEL ROSARIO AGÜERO CORREA), MARÍA DEL PILAR AGÜERO, CECILIA EUGENIA EMMERSON, BERNABÉ AGÜERO, EVARISTO JOSÉ AGÜERO y LISANDRO MANUEL AGÜERO, **en el carácter de SUCESORES DE CELIA AIDA DEL VALLE AGUERO** y de los sucesores fallecidos, hasta hacerse el íntegro pago de la suma de **$636.954** en concepto de expensas adeudadas, correspondientes a los períodos comprendidos entre saldo diciembre '22 a marzo '23 y agosto '23 a junio'24, con más la suma de **$1.555.763,78** calculadas por intereses conforme lo decidido al respecto.

El monto reclamado devengará desde la mora de cada período y hasta su efectivo pago interés pactado (30% mensual) con el tope del equivalente a dos veces Tasa Activa que cobra el Banco de la Nación Argentina en operaciones de descuento a 30 días.

II.- COSTAS a la parte demandada (art. 587 CPCyC).

III.- REGULAR HONORARIOS a la letrada **Ana Karina Moallah,** que actúa como apoderada del actor, en la suma de PESOS SEISCIENTOS VEINTE MIL ($620.000), la que devengará intereses equivalentes a la Tasa Activa que, para operaciones de descuento establece el BNA, desde la mora y hasta su efectivo pago.

IV- HÁGASE SABER a la demandada que cuenta con **cinco días** para:

a) Cumplir con la sentencia monitoria abonando la suma de **$2.874.717,78** (capital, intereses, honorarios regulados y aportes previsionales a su cargo), el pago deberá realizarlo en una cuenta judicial que se abrirá a tales efectos, del Banco Macro S.A. y perteneciente al presente expediente. Se indica asimismo que deberá comunicar el depósito efectuado, para lo cual podrá dirigirse a la Oficina de Atención al Ciudadano (Pje. Vélez Sarsfield 450, Planta Baja, de esta ciudad).

b) Oponerse a la ejecución, deduciendo las excepciones legítimas que tuviere, conforme lo dispone el art. 591 del CPCyC, debiendo ofrecer las pruebas de las que intente valerse.

En caso de guardar silencio, esta resolución adquirirá carácter definitivo y proseguirá la ejecución.

V.- REQUIÉRASE a la demandada que dentro de los cinco días de notificada constituya domicilio bajo apercibimiento de quedar automáticamente constituido el domicilio especial en los estrados del Juzgado (art. 590, último párrafo CPCyC).

VI.- COMUNICAR a las partes que lo aquí dispuesto tiene carácter provisorio hasta tanto se encuentre vencido el plazo otorgado a la demandada en el punto IV sin que medie planteo de oposición/nulidad contra la sentencia monitoria, con lo que adquirirá firmeza y se procederá con la ejecución.

VII.- PROCÉDASE, por intermedio de la Oficina de Gestión Asociada de Documentos y Locaciones N°1, a la apertura de una cuenta judicial perteneciente a los autos del rubro, cuyos datos deberán

ser notificados conjuntamente.

VIII.- PRACTÍQUESE planilla fiscal por intermedio de la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones n° 1.

HÁGASE SABER

FDO. DRA. A. VALENTINA RUIZ DE LOS LLANOS.- JUEZ

JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES IX° NOMINACIÓN

Actuación firmada en fecha 15/04/2026

Certificado digital:
CN=RUIZ DE LOS LLANOS Alicia Valentina, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27180203392

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