

Expediente: **4915/25**

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS 9 DE JULIO N° 534/536 C/ ALBANO JAVIER S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 1**

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**

Fecha Depósito: **28/10/2025 - 00:00**

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

90000000000 - ALBANO, JAVIER-DEMANDADO

23397330729 - GANEM, PABLO AGUSTIN-POR DERECHO PROPIO

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

23397330729 - Consorcio de Propietarios 9 de julio N° 534/536, -ACTOR

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1

ACTUACIONES N°: 4915/25



H106018785751

JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS 9 DE JULIO N° 534/536 c/ ALBANO JAVIER s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS. EXPTE. N.° 4915/25

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, 27 de octubre de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: “CONSORCIO DE PROPIETARIOS 9 DE JULIO N° 534/536 c/ ALBANO JAVIER s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS”, y;

CONSIDERANDO

1.- La presentación de la parte actora de fecha 17/09/2025 que inició acción monitoria ejecutiva en contra de JAVIER ALBANO por la suma de PESOS UN MILLÓN DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS (\$1.269.362) por capital reclamado mas intereses y costas.

Relató que la deuda que se reclama proviene de una constancia de deuda líquida y exigible emitida por el administrador del consorcio actor, respecto de la unidad funcional identificada como Unidad 010-SS, matrícula S-08315-/010, de titularidad del demandado y está comprendida por:

a.- Deuda correspondiente a las expensas comunes u ordinarias por el período de mayo 2024 a septiembre de 2025, por la suma de \$349.785.

b.- Deuda correspondiente a las expensas extraordinarias por ascensor en tres cuotas de \$7.200 (abril 2024), \$7.200 (mayo 2024) y \$7.479 (junio 2024), totalizando la suma \$21.879

c.- Deuda correspondiente a las expensas extraordinarias por juicio "Lizarraga Luis Gerónimo c/ Consorcio de Propietarios Edificio calle 9 de Julio

534/536 s/ Cobro de Pesos" – Expte. N° 427/21, por la suma de \$897.698.

2.- Habiendo tenido por apersonada a la parte actora por decreto de fecha 26/09/2025, se ordenó pasar los autos a despacho para dictar sentencia monitoria de trance y remate.

3.- Del análisis del certificado de deuda acompañado surge que se encuentran cumplidos los recaudos exigidos por el art. 2048 del Código Civil y Comercial de la Nación, lo que posibilita tenerlos como título hábil en los términos

del art. 567 del CPCC.

Por ello corresponde, dictar sentencia monitoria (art. 574 CPCC) y ORDENAR se lleve adelante provisionalmente la ejecución seguida por **CONSORCIO DE PROPIETARIOS 9 DE JULIO N° 534/536** en contra de JAVIER ALBANO, hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado por la suma de **PESOS UN MILLÓN DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS (\$1.269.362)**, con mas la suma de **\$141.000** calculada por acrecidas (intereses y gastos).

Por lo demás, la ejecución tendrá carácter condicional, por lo cual la parte

demandada tiene la posibilidad, dentro del plazo de cinco días de la notificación, de depositar el importe reclamado más acrecidas o de oponerse a la ejecución. En caso de no hacerlo, la sentencia quedará firme y se procederá a su cumplimiento (art. 587 CPCC).

4.- INTERESES: Respecto a los intereses pactados en el reglamento de copropiedad, considero que los mismos resultan excesivos por lo que, de conformidad a las facultades acordadas por el art. 771 del Código Civil y Comercial, considero prudente y equitativo aplicar un interés equivalente a la tasa activa que cobra el B.N.A. en operaciones de descuentos de documentos a 30 días por todo concepto, desde la fecha de mora y hasta la fecha del efectivo pago, debiendo actualizarse oportunamente conforme las pautas de la presente resolución.

5.- COSTAS: En virtud del resultado del presente pronunciamiento y el principio objetivo de la derrota corresponde sean soportadas provisoriamente por

la parte demandada vencida, conforme lo dispone el art. 584 y cc del C.P.C.C.

6.- HONORARIOS: Conforme al estado de autos resulta procedente regular los honorarios del profesional interviniente. Para ello, se tomará como BASE REGULATORIA el capital reclamado de \$1.269.362; el cual a los fines de su actualización, se le adicionara el interés equivalente al de la tasa activa que cobra el B.N.A en operaciones de descuentos de documentos a 30 días, desde la fecha de la mora de cada período hasta la fecha de la presente resolución. Sobre la base de la suma actualizada de \$1.409.685 se procede a efectuar el descuento del 30 % conforme el art. 62, y a tomarse un 11% de la escala del art. 38 de la ley

N° 5480.

Atento a lo normado por los Arts. 1, 3, 14, 15, 18, 19, 38, 39, 44 y 62 de la ley 5.480 y concordantes de la Ley 6.508, y dado que la cifra resultante no cubre el monto mínimo establecido por la última parte del art.38 de la ley 5480 ("... En ningún caso los honorarios del abogado serán inferiores al valor establecido para una consulta escrita vigente al tiempo de la regulación"), se aplicará como regulación mínima lo fijado por el Colegio de Abogados de Tucumán para una consulta escrita con

más el 55% atento al carácter de apoderado del profesional interviniente.

7.- La regulación practicada, al igual que el capital condenado, tiene carácter condicional y se convertirá en definitiva, una vez notificada y firme la presente resolución. Por ello,

RESUELVO

1.- **HACER LUGAR** a la demanda incoada por **CONSORCIO DE PROPIETARIOS 9 DE JULIO N° 534/536** y dictar sentencia monitoria **ORDENANDO LLEVAR ADELANTE LA EJECUCIÓN** en contra de **JAVIER ALBANO, POR LA SUMA DE PESOS UN MILLÓN DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y DOS (\$1.269.362)**, con mas la suma de **\$141.000** calculada para acrecidas, conforme lo considerado. El monto reclamado devengará desde la mora de cada período y hasta su efectivo pago el interés equivalente al de la tasa activa que cobra el B.N.A en operaciones de descuentos de documentos a 30 días.

A los fines de suspender esta ejecución, la parte demandada deberá **DEPOSITAR** la suma reclamada más acrecidas y honorarios regulados al letrado interviniente.

OPORTUNAMENTE practíquese planilla por la interesada.

2.- **REGULAR HONORARIOS** por la labor profesional desarrollada en el presente juicio por la primera etapa al letrado **PABLO AGUSTÍN GANEM**, (apoderado), en la suma de **PESOS OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL (\$868.000)**. La suma regulada devengará hasta su efectivo pago un interés equivalente a la **TASA ACTIVA** que publica el Banco de la Nación Argentina.

3.- **COSTAS** a la parte demandada vencida.

4.- **COMUNICAR** a las partes, que la ejecución ordenada con costas, y los honorarios regulados tienen carácter condicional hasta tanto se encuentre vencido el plazo de 5 días desde la notificación sin que el demandado presente oposición/nulidad o deposite la suma reclamada con acrecidas, mas los honorarios regulados (art. 587 CPCC).

Asimismo, notificada esta resolución, importará el requerimiento para que el ejecutado, dentro del plazo establecido precedentemente, constituya domicilio, bajo apercibimiento de quedar automáticamente constituido el domicilio especial en los estrados del juzgado.

5.- **PRACTIQUESE** planilla fiscal.

6.- **DISPONER** que por Secretaría se proceda a la apertura de una cuenta judicial del Banco Macro, la que deberá ser informada al demandado junto con la notificación de la presente sentencia.

7.- **HACER SABER AL SR. JAVIER ALBANO** el contenido de esta sentencia con un lenguaje claro:

A)CONSORCIO DE PROPIETARIOS 9 DE JULIO N° 534/536 le reclama la suma de \$1.269.362, con mas la suma de \$141.000 por acrecidas (aumento estimativo de la deuda por intereses y gastos) y que este Juzgado, luego de examinar los documentos presentados, decidió que corresponde que pague la deuda reclamada más los gastos y honorarios.

Ud. puede consultar el escrito de demanda y la documentación de este juicio a través del código QR que le ha llegado junto a la notificación.

Así también, se determinaron los **honorarios** del abogado de la parte demandante en la suma de **\$868.000**, los cuales corresponden sean a su cargo. Estos se determinaron provisoriamente hasta

tanto la sentencia quede firme (lo que ocurrirá si ud. no la cuestiona en el plazo de cinco días hábiles), pasado ese tiempo, se convertirán en definitivos.

Por último, Ud. debe pagar los costos del juicio (tasa de justicia, aportes previsionales de los abogados, gastos para realizar notificaciones, etc) los cuales fueron estimados en las acrecidas quedando pendiente su determinación.

B) Dentro de los próximos 5 días hábiles contados desde que recibe esta notificación, podrá:

a.- Pagar lo reclamado (capital y acrecidas) más los honorarios regulados para suspender esta ejecución. Para ello, deberá depositar el importe de \$2.278.362 en la cuenta abierta a nombre de este juicio y cuyos datos se consignan en esta notificación. Deberá comunicar el depósito realizado, para lo cual tendrá que acercarse a la Oficina de Atención al Ciudadano (Pje. Velez Sarsfield 450, Planta Baja, de esta ciudad).

b.- Plantear la nulidad u oposición de esta ejecución, presentándose en el juicio con la asistencia de un abogado. Si no lo tiene o no está en condiciones de pagar uno, puede solicitar asesoramiento en la Defensoría Oficial, ubicada en calle 9 de Julio 451/55 de esta ciudad.

C) Al recibir la notificación de la sentencia, podrá, con la asistencia de un abogado, establecer un domicilio digital. Si no lo hace, las siguientes notificaciones de este mismo juicio se harán en los estrados digitales del Juzgado, que podrá consultar en la página web: "portaldelsae.justucuman.gov.ar/estrado-judicial/fuero/documentos".

D) Vencido el plazo de 5 días, sin haber ejercido ninguna de las opciones mencionadas, esta ejecución adquirirá carácter definitivo (no condicional) y se llevarán adelante las medidas para su cumplimiento (embargo u otras acciones) cuyos gastos y honorarios serán también a su cargo. El proceso continuará hasta que la demandante cobre la totalidad de la deuda (capital, intereses y gastos) y se abonen los honorarios de los abogados intervinientes. En este caso, Ud. también deberá abonar nuevos honorarios por la ejecución forzosa de la deuda y honorarios, los cuales se determinarán posteriormente.

E) Por cualquier consulta, puede acercarse a la **Oficina de Atención al Ciudadano** (Pje. Velez Sarsfield 450, Planta Baja, de esta ciudad) o llamar a la Mesa Virtual de Atención al Ciudadano: 381-604-2282 / 381-402-4595 / 381-555-4378.

HÁGASE SABER

CECILIA MARIA SUSANA WAYAR

JUEZA P/T

FDC

Actuación firmada en fecha 27/10/2025

Certificado digital:
CN=WAYAR Cecilia María Susana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27259540122

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/c57d7e40-b21b-11f0-acb9-05861172683f>



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/c707a410-b21b-11f0-87ad-5bfbbe095e04>