

Expediente: 3467/07
Carátula: GALVEZ FERNANDEZ ISABEL Y OTRA C/ GALVEZ FERNANDEZ JOAQUIN MIGUEL Y OTROS S/ DIVISION DE CONDOMINIO

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2
Tipo Actuación: INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD
Fecha Depósito: 29/11/2025 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
900000000000 - GALVEZ FERNANDEZ, JOAQUIN MIGUEL-DEMANDADO/A
900000000000 - GALVEZ FERNANDEZ, JOSE ALBERTO-DEMANDADO/A
900000000000 - GALVEZ FERNANDEZ, FRANCISCO-DEMANDADO/A
900000000000 - ZAMORA, MARIA-FALLECIDA
27204181107 - GALVEZ ZAMORA, MARIA-HEREDERO (DEMANDADO)
20080367857 - SORIA, JUAN CARLOS-SINDICO
23254980099 - GALVEZ, JOSE MIGUEL-HEREDERO - APOD. COMÚN
23262557324 - GALVEZ, OSCAR ENRIQUE-HEREDERO (DEMANDADO)
27176961258 - GALVEZ FERNANDEZ, MARIA ESTHER-ACTOR/A
20166850380 - OTONELLO, PEDRO GABRIEL-POR DERECHO PROPIO
20125970614 - VILLONI, JOSE LUIS-HEREDERO/A DEMANDADO/A
20166850380 - GALVEZ FERNANDEZ, AGUEDA FABIOLA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
20166850380 - CORREA, PETRONA BARTOLINA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
20166850380 - GALVEZ FERNANDEZ, FLORENCIA NATALIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
27204181107 - GALVEZ ZAMORA, SILVIA ELENA-HEREDERO (DEMANDADO)
27176961258 - GALVEZ FERNANDEZ, ISABEL-ACTOR/A
27176961258 - VARGAS, ALFREDO-HEREDERO/A DEL ACTOR/A
27176961258 - VARGAS RODOLFO, -HEREDERO/A DEL ACTOR/A
27176961258 - VARGAS, AMELIA DEL VALLE-HEREDERO/A DEL ACTOR/A
23254980099 - GALVEZ, LUIS ALBERTO-HEREDERO (DEMANDADO)
20080901160 - GALVEZ FERNANDEZ, MIGUEL-FALLIDO/A
27267825896 - GALVEZ, PATRICIA PAOLA-HEREDERO/A DEMANDADO/A
20080901160 - GALVEZ, FABIAN-HEREDERO/A DEMANDADO/A
900000000000 - MAYER, CARLOS ALBERTO-POR DERECHO PROPIO
23254980099 - SANCHEZ, LUCIA MERCEDES-HEREDERO (DEMANDADO)
20125970614 - GALVEZ, SUSANA ISABEL-HEREDERO/A DEMANDADO/A
33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -
20080901160 - GALVEZ, FABIAN JOAQUIN-APODERADO/A ESPECIAL DE ADMINISTRACION

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común I° Nominación

ACTUACIONES N°: 3467/07



H102325866303

San Miguel de Tucumán, noviembre de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “GALVEZ FERNANDEZ ISABEL Y OTRA c/ GALVEZ FERNANDEZ JOAQUIN MIGUEL Y OTROS s/ DIVISION DE CONDOMINIO” (Expte. n° 3467/07 – Ingreso: 13/12/2007), de los que;

CONSIDERANDO:

1. Antecedentes. Que vienen estos autos a despacho para resolver el pedido de regulación de honorarios que, por derecho propio, solicitó el letrado Juan Carlos Soria, atento a la tarea profesional desplegada en la presente litis.

2. Competencia. Cabe determinar en autos si los honorarios del síndico Soria, por su actuación profesional en el juicio de división de condominio que tramitó por ante este juzgado en lo Civil y Comercial, deben ser regulados por este sentenciante, o por la magistrada que está a cargo del concurso preventivo de la demandada en ese proceso. Al respecto en doctrina se ha dicho que: “Es el juez originario de la causa sometida al fuero de atracción, y no el magistrado concursal, el adecuado para establecer las retribuciones en el expediente de que se trate (ordinario, ejecutivo, etcétera). Ello sin perjuicio de la “revisibilidad restrictiva” que luego ejerza el juez del concurso teniendo en cuenta su calidad condicional, porque la admisibilidad y, en su caso el quantum final de esos honorarios, depende de en qué medida el crédito principal resulta a cargo de la masa por la forma en que se impusieron las costas” (Pesaresi- Passarón, “Honorarios en concursos y quiebras”, Ed. Astrea, p. 564 y 578).

3. Consideraciones. En orden de analizar la oportunidad, tengo presente que, a la fecha, la causa posee acuerdo transaccional presentado por la letrada Mercedes Andrea del Valle Alvarez (15/05/2025), firmado por las partes intervinientes en este proceso.

Ahora bien, en lo referido al convenio presentado por las partes, cabe aclarar que su homologación judicial no hace al perfeccionamiento de éste, que queda completo aún sin ese recaudo; sino que importa desde el ángulo procesal, un modo de terminación del proceso que integra la decisión inicial de las partes, proveyéndola de la autoridad de la cosa juzgada.” (Llambías, J. J., Tratado de Obligaciones, T. III, ps. 87/88). O sea, si bien la transacción como negocio jurídico material, surte sus efectos propios desde el momento de la presentación del escrito o de la suscripción del acta ante el juez, ella se integra, procesalmente, mediante la homologación judicial. Una vez homologada la transacción, tiene calidad de cosa juzgada. (cfr. BOURGUIGNON – PERAL, Cód. Proc. Civ. y Com. de Tuc., Comentado, T.I-A, p.738). Por lo que hay que estar a los montos que surgen de la mencionada presentación, a los fines regulatorios (conf. CCyCC de Concepción, Sentencia N° 285 del 13/12/2018).

En la especie, nos encontramos ante un proceso de división de condominio que tramitó bajo las reglas previstas en la norma procesal, por lo que torna menester atender a las particularidades que éstos ofrecen, a fin de llegar a establecer una retribución justa y equitativa.

En principio el juicio de división de condominio por tratarse de un proceso especial, se divide en dos etapas (art. 45 LH), una comprenderá el escrito inicial y su contestación, y la segunda, las actuaciones posteriores hasta la sentencia definitiva. Los autos del título tienen como particularidad que todos los condóminos se pusieron de acuerdo para dirimir sus diferencias, durante la tramitación del proceso. En consecuencia, más allá de la antigüedad del proceso, no fue necesario celebrarse la audiencia de rigor, ni la designación de un perito partidor. En razón de ello, al haberse simplificado el proceso, atento a las particularidades del presente proceso y a la extensión y naturaleza del trabajo llevado a cabo por el letrado solicitante, estimamos que se ha cumplido únicamente la primera etapa del presente proceso -y no las dos etapas-.

Asimismo, nuestra CSJT fijó pautas para la determinación de los estipendios, disponiendo que *"En el proceso de división de condominio, si no se discute la parte que a cada uno le corresponde, los honorarios de cada profesional deben regularse sobre el valor de la parte de su cliente, aún cuando las costas hubieran sido impuestas en su totalidad a una de las partes del juicio"* (DRES.: GANDUR – BRITO – SBDAR, Sent: 737

del 11/08/2008).

En consecuencia, se efectuarán los cálculos de los honorarios del letrado Soria, por el juicio principal, teniendo en cuenta el interés que corresponde a cada condómino o valor de la parte de cada cliente, y luego dividirlo según la etapa efectivamente cumplida, es decir, corresponde reducirlos en un 50%, por ser una sola etapa la cumplida en relación al juicio principal.

En ese sentido, he de ponderar que las costas del proceso se disponen en la proporción correspondiente a cada fracción, lo que, en el caso del letrado Soria, se traduce en unas (2/6) partes, correspondientes a los fallidos.

4. Base Regulatoria. Determinada la oportunidad, corresponde establecer la base regulatoria atento a la naturaleza de la acción incoada. En efecto, tratándose de una acción de división de condominio, donde el objeto del juicio es un bien inmueble susceptible de apreciación pecuniaria, a los fines de la regulación, se imprimió el trámite previsto en el art. 39 inc. 3 de la ley 5480 -en adelante LH-, a fin de que las partes y los profesionales intervinientes aporten las pautas valorativas para la determinación de la base regulatoria.

Así entonces, conforme surge de constancia de valuación fiscal acompañada en presentación de fecha 18/09/2025, se estimó el valor de los inmuebles objeto de esta litis, en la suma de \$27.695.971,1 y \$5.678.897,9.

En consecuencia, teniendo en cuenta la naturaleza del pleito, sus características, por representar el interés económico de las partes, y porque la valuación luce proporcionada y razonable; estimo justo y equitativo fijar la base a los efectos regulatorios en la suma de **\$33.374.869** (pesos treinta y tres millones trescientos setenta y cuatro mil ochocientos sesenta y nueve); por lo que regulo tomando como base dicha suma, dejando a salvo el derecho del profesional para aplicar los intereses pertinentes desde la fecha de la presente resolutive (28/11/2025), hasta el efectivo cobro de sus honorarios.

5. Honorarios. Así entonces, sobre las pautas y la base referida en el acápite anterior, se procede a regular honorarios del letrado Soria, de la siguiente manera: \$33.374.869 (base) x 15% (art. 38 LH) / 2 x 1 (etapas del proceso) / 6 x 2 (fracciones del inmueble que representaba), dando como resultado la suma de **\$834.371,72** (pesos ochocientos treinta y cuatro mil trescientos setenta y uno con setenta y dos centavos).

Por ello,

RESUELVO:

I. FIJAR la base regulatoria de honorarios en la suma de **\$33.374.869** (pesos treinta y tres millones trescientos setenta y cuatro mil ochocientos sesenta y nueve), fijada al 28/11/2025, conforme lo considerado.

II. REGULAR HONORARIOS al letrado **Juan Carlos Soria**, por su actuación en el proceso principal, en la suma **\$834.371,72** (pesos ochocientos treinta y cuatro mil trescientos setenta y uno con setenta y dos centavos), según lo considerado.

III. DETERMINAR un plazo de DIEZ DÍAS de quedar firme la presente resolución, para ser pagados los emolumentos regulados (art. 23 LH).

IV. ESTABLECER que en caso de incumplimiento, éstas sumas devengarán un interés conforme tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación,

desde la fecha de la presente resolución y hasta su efectivo pago (art. 34 LH).

HÁGASE SABER. CUJ

Pedro Esteban Yane Mana

Juez Civil y Comercial Común I° Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial Nro. 2

Actuación firmada en fecha 28/11/2025

Certificado digital:
CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

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