

Expediente: 2759/26

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LA TUQUITA CLUB DE CAMPO C/ LONGO GINO JOSE S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**

Fecha Depósito: 06/08/2026 - 00:00

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

27130668122 - *CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LA TUQUITA CLUB DE CAMPO, -ACTOR*

90000000000 - *LONGO, Gino Jose-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° 3

ACTUACIONES N°: 2759/26



H106039282988

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V Nominación

JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LA TUQUITA CLUB DE CAMPO c/ LONGO GINO JOSE s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS.- EXPTE N°2759/26.-

San Miguel de Tucumán, 05 de agosto de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados "CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LA TUQUITA CLUB DE CAMPO c/ LONGO GINO JOSE s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS", y;

CONSIDERANDO:

Que la parte actora, **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LA TUQUITA CLUB DE CAMPO**, deduce demanda ejecutiva en contra de **LONGO GINO JOSE**, DNI N°94.112.367, por la suma de **\$3.474.831 (PESOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UNO)** por capital reclamado, con más intereses, gastos y costas, correspondiente a expensas ordinarias de los meses de enero a diciembre de 2023, enero a diciembre de 2024, enero a diciembre de 2025 y de enero a abril de 2026, respecto del inmueble

Que el actor acompaña certificado de deuda correspondiente a expensas comunes de fecha 31/03/2026 y adjunta copia digital del reglamento de Administración de La Tuquita Club de campo, donde en el "Artículo V" se otorga al certificado de deuda por expensas el carácter de título ejecutivo.

Corresponde en primer lugar examinar la habilidad del título, que se ejecuta aún sin pedido de parte, por tratarse de uno de los presupuestos esenciales de la acción.

En relación al certificado de deuda por expensas, el art.2048 del CCCN dispone: "El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si éste existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones".

De la copia digital del reglamento de copropiedad y administración obrante en autos el artículo V del capítulo segundo expresa que: "...que será considerado título ejecutivo hábil al efecto, la constancia de deuda firmada por el Administrador y el Presidente o Vicepresidente, del Consejo de Administración certificada por Contador Público Nacional, con constancia de la cantidad líquida exigible".

Ahora bien, el certificado de deuda acompañado se encuentra firmado únicamente por Pablo H. Espejo, Silvia Villarreal y Carlos Frascarolo.

De las constancias de autos surge acta de asamblea de fecha 25/04/2022 y 22/06/2023 en la que consta la designación como administradora de Sonia Mozzati y su ratificación, y elección de autoridades, que suscribieron el certificado de deuda, a saber, Carlos Frascarolo como presidente del consorcio, Silvia Villarreal como secretaria de la asamblea y Pablo Espejo como miembro de la comisión de administración.

Nuestra jurisprudencia expone que: "El certificado de deuda expedido por el Administrador del consorcio actor es un instrumento privado por lo que no rige el mismo rigor formal que en el caso de tratarse de un instrumento público. Al contrario, rige el principio de la libertad de las formas; solo se exige la firma, (...). La libertad de las formas es muy amplia, no siendo indispensable ni siquiera que contenga el nombre y domicilio de las personas que lo firman, ni lugar ni fecha de emisión (cfr. Bueres -Highton, "Código Civil y normas compelermentarias..", T. 2C, pag. 154). Lo único que debe ser de puño y letra, lógicamente es la firma, que es un requisito indispensable de los instrumentos escritos, sin la cual pierde validez (...)" (CCDYL, Sala 2, Sentencia N°85, Fecha 27/03/2015).

Por lo tanto, no encontrándose firmado el certificado de deuda base de la acción, por la administradora, resulta inhábil para llevar adelante la ejecución.

Las costas, estarán a cargo de la parte actora (art. 587 C.P.C. y C.).

Que debiendo regular honorarios en el presente juicio, tomando como base regulatoria la suma de \$3.474.831, 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 apoderada de la letrada 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, y dado que los valores resultantes no cubren el mínimo legal del art. 38 in fine de la ley arancelaria, se regulan honorarios en el valor de una consulta escrita, más el 55% por la doble actuación.

Por ello,

RESUELVO:

I- DECLARAR la inhabilidad del certificado de deuda por expensas por la suma de **\$3.474.831 (PESOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UNO)**, conforme lo considerado.

II- RECHAZAR la ejecución incoada por **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LA TUQUITA CLUB DE CAMPO**, en contra de **LONGO GINO JOSE**, DNI N°**94.112.367**, conforme se considera.

III- COSTAS: estarán a cargo de la parte actora (art. 587 CPCC), conforme se considera.

IV- REGULAR HONORARIOS por la labor profesional cumplida por la letrada **MOZZATI, SONIA AIDA** (apoderada de la actora) en la suma de **\$1.046.250 (PESOS UN MILLON CUARENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA)**.

HÁGASE SABER.MDLMCT

Dra. María Rita Romano

Juez Civil en Documentos y Locaciones

de la V nominación

Actuación firmada en fecha 05/08/2026

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/ae908f80-9068-11f1-b8dd-df6516c92d68>