

Expediente: **3234/26**

Carátula: **CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA C/ SAGASTA GUSTAVO ADOLFO Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**

Fecha Depósito: **18/06/2026 - 00:00**

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

20373143554 - **CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA, -ACTOR**

90000000000 - **SAGASTA, Gustavo Adolfo-DEMANDADO**

90000000000 - **NARCOTTI, Graciela-DEMANDADO**

20373143554 - **FEREZ, PEDRO HECTOR-POR DERECHO PROPIO**

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°: 3234/26



H106039199399

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V Nominación

JUICIO: CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA c/ SAGASTA GUSTAVO ADOLFO Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS.- EXPTE N°3234/26.-

San Miguel de Tucumán, 17 de junio de 2026.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados "**CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA c/ SAGASTA GUSTAVO ADOLFO Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**", y;

CONSIDERANDO:

Que la parte actora, **CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA**, deduce demanda ejecutiva en contra de **SAGASTA GUSTAVO ADOLFO**, DNI: **28.221.958** y **NARCOTTI GRACIELA**, DNI: **29.786.061**, por la suma de **\$1.418.984 (PESOS UN MILLON CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO)**, por capital reclamado, correspondiente a expensas ordinarias de los meses de agosto de 2025 a mayo de 2026 inclusive. Lo reclamado es respecto de la unidad funcional N°455 - Manzana V Lote 13 perteneciente al Consorcio de Copropietarios Country La Reserva. Adjunta copia digital de certificado de deuda de expensas, cuyo original se reserva en caja fuerte.

Que habiendo entrado en vigencia el 01/11/2024 el proceso monitorio, previsto en el Código Procesal Civil y Comercial (Ley 9531), se procederá conforme los Arts. 577 y ccdtes.

Que el actor acompaña certificado de deuda correspondiente a expensas ordinarias de los meses detallados ut supra, firmado por el administrador y el presidente del Consejo de Propietarios. Adjunta certificación contable de saldo deudor al 11/05/2026. Asimismo se adjunta copia digital del reglamento de Administración, donde en la cláusula decimo sexta, punto IV se otorga al certificado de deuda por expensas, el carácter de título ejecutivo.

De la documentación acompañada surge la existencia del título ejecutivo, comprendido en el art 570 inc 6 del CPCC, por lo que reuniendo los requisitos formales de admisibilidad, corresponde dictar sentencia monitoria ejecutiva, ordenando llevar adelante la presente ejecución por la suma reclamada.

En materia de intereses, "...en las actuales condiciones estimamos que conforme lo faculta el art. 768, inciso c) del CCCN, para los intereses moratorios cuya condena se postula admitir en este pronunciamiento, resulta adecuado otorgar la tasa de interés activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días que aplica el Banco de la Nación Argentina desde la fecha de la mora de cada período hasta el efectivo pago de la obligación.- (cf. Cámara Civil en Documentos y Locaciones - Sala 3. Consorcio de Prop. Calle 24 de Setiembre numeros ciento sesenta y nueve, ciento setenta y uno y ciento setenta y cinco vs. De Chazal Leonardo s/ Cobro Ejecutivo de Expensas. Nro. Expte: 14199/18. Nro. Sent: 135 Fecha Sentencia 18/06/2021.)

Por lo que se aplicará la tasa de interes activa promedio mensual del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento a treinta días, desde la fecha de la mora de cada período hasta su efectivo pago.

Respecto a los intereses compensatorios y punitivos previstos en el Reglamento de administración, se determina que no puede superar en conjunto con los moratorios la tasa fijada para los intereses moratorios.

En este mismo acto se cita a la parte demandada para que en el plazo de cinco días opongán las excepciones legítimas y presenten las pruebas de las que intenten valerse, de conformidad con los arts. 577 y 590 CPCC o depositen los montos reclamados en la cuenta N° 562209614213167 y C.B.U. N° 2850622350096142131675 abierta a la orden de este Juzgado y como perteneciente a los autos del rubro. Cabe resaltar que en caso de no hacerlo, la presente sentencia monitoria quedará firme y se procederá a su cumplimiento.

Asimismo se requiere a los accionados -que en igual plazo- constituyan domicilio especial, bajo apercibimiento de quedar notificado en estrados del Juzgado. (art. 590 CPCC).

Se hace saber al ejecutante y ejecutados que hubiesen litigado con temeridad o malicia u obstruido el curso normal del proceso con articulaciones manifiestamente improcedentes, o que de cualquier manera hubiesen demorado injustificadamente el trámite, se les impondrá una multa a favor de la otra parte, conforme lo establece el art 598 del CPCC.

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

Que debiendo regular honorarios provisionales en el presente juicio, tomando como base regulatoria la suma de \$1.418.984 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 patrocinante del letrado interviniente, el valor, motivo y calidad jurídica de la intervención del profesional. Se considerará 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. Por lo que aplicando el 12% de la escala del art 38 de la LA y dado que los valores resultantes no cubren el mínimo legal del art. 38 in fine de la ley arancelaria, se regulan honorarios provisorios al letrado del actor, en el valor de una consulta escrita.

Cabe precisar que tanto los honorarios regulados, como la condena en costas, serán provisorios y se considerarán definitivos en el supuesto de que el ejecutado no oponga defensas legítimas y acompañe prueba de la que intente valerse, dentro del plazo de cinco días. Una vez resueltos los planteos formulados se procederá a una nueva resolución con costas y honorarios, quedando sin efecto los fijados de manera provisoria en esta resolución. (Arts. 598 CPCC).

Por ello,

RESUELVO:

I) ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución seguida por **CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA** en contra de **SAGASTA GUSTAVO ADOLFO, DNI: 28.221.958** y **NARCOTTI GRACIELA, DNI: 29.786.061**, hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago de la suma de **\$1.418.984 (PESOS UN MILLON CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO)** en concepto de capital, con más la suma de **\$425.695 (PESOS CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO)** para responder provisoriamente por acrecidas. En materia de intereses se aplicará los pactados, no pudiendo superar en su conjunto los intereses moratorios, compensatorios y punitivos la tasa de interes activa promedio mensual del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento a treinta días, desde la fecha de la mora de cada período hasta su efectivo pago.

II) CÍTESE a **SAGASTA GUSTAVO ADOLFO, DNI: 28.221.958** y **NARCOTTI GRACIELA, DNI: 29.786.061** para que dentro del quinto día de su notificación, oponga las excepciones legítimas y ofrezca las pruebas de las que intente valerse o o deposite los montos reclamados en la cuenta N° 562209614213167 y C.B.U. N° 2850622350096142131675 abierta a la orden de este Juzgado y como perteneciente a los autos del rubro. Cabe resaltar que en caso de no hacerlo, la presente sentencia monitoria quedará firme y se procederá a su cumplimiento.

III) Constituyan los ejecutados domicilio dentro del quinto día de su notificación, bajo apercibimiento de quedar automáticamente constituido el domicilio especial en los estrados del Juzgado (art. 590 CPCC).

IV) TRÁBESE EMBARGO hasta cubrir la suma de de **\$1.418.984 (PESOS UN MILLON CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO)** en concepto de capital, con más la suma de **\$425.695 (PESOS CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO)** para responder provisoriamente por acrecidas, sobre el inmueble Matricula Registral **T-61044/455, Unidad Funcional 455 - Manzana V Lote 13, Padrón N° 626805**, ubicado en Avenida Constitución Este y Ruta 9 KM 1304 - Las Talitas , Tafí Viejo, Tucumán, de propiedad de la parte demandada **SAGASTA GUSTAVO ADOLFO, DNI: 28.221.958** y **NARCOTTI GRACIELA, DNI: 29.786.061**, siempre y cuando figure inscripto a nombre de los demandados. A sus efectos líbrese oficio al Registro Inmobiliario para su toma de razón, haciéndose constar que el letrado Pedro H. Ferez MP 9693 se encuentra facultado para suscribir y diligenciar las minutas respectivas.

V) COSTAS: en forma provisoria, estarán a cargo de la parte demandada (art. 587 CPCC), conforme se considera.

VI) REGULAR HONORARIOS PROVISORIOS por la labor profesional cumplida por el letrado **FEREZ PEDRO H.** en la suma de **\$675.000 (PESOS SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL).**

HÁGASE SABER RDVB

Dra. María Rita Romano

Juez Civil en Documentos y Locaciones

de la V nominación

Actuación firmada en fecha 17/06/2026

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/e273aee0-6993-11f1-a9b9-f37f438cc731>