

Expediente: **6944/25**

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS BARRIO CERRADO EL MIRADOR C/ VILLALOBO MAYRA DEL VALLE 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:

23284769309 - **CONSORCIO DE PROPIETARIOS BARRIO CERRADO EL MIRADOR, -ACTOR**

90000000000 - **VILLALOBO, Mayra del Valle-DEMANDADO**

90000000000 - **COBO, Silvio Alejandro-DEMANDADO**

23284769309 - **PEÑA, AGUSTIN JOSE-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° 1

ACTUACIONES N°: 6944/25



H106019064154

JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS BARRIO CERRADO EL MIRADOR c/ VILLALOBO MAYRA DEL VALLE Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS.- EXPTE. N° 6944/25.-

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 BARRIO CERRADO EL MIRADOR c/ VILLALOBO MAYRA DEL VALLE Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**” y,

CONSIDERANDO:

I.- Demanda

El Dr. Agustín José Peña, en carácter de administrador del Consorcio actor, promovió juicio de cobro de expensas en contra de Mayra del Valle Villalobo DNI N°31.589.635 y Silvio Alejandro Cobo DNI N°27.017.005, por la suma de \$1.310.960,76 más intereses, gastos y costas.

Relató que, conforme surge de la cesión del Boleto de Compraventa de fecha 24-07-18, los demandados adquirieron un terreno a la firma Desarrollos Urbanos S.R.L., identificado en el emprendimiento con la denominación U.F. 172 - Manzana L, Lote 5, perteneciente al Consorcio actor y, posteriormente, se le asignó al mencionado inmueble el Padrón N° 626010 y Matrícula Registral T-53744/172.

Fundó su reclamo en un Certificado de Deuda de Expensas Comunes que acompaña, expedido y suscripto por su persona y por el Consejo de Propietarios, en conformidad con el art. 2.048 del Código Civil y Comercial de la Nación y el Reglamento de Copropiedad.

Aclaró que el actor es un Conjunto Inmobiliario de los normados en el art. 2073 del CCyCN y que la obligatoriedad del pago de las expensas se encuentra reglado en el inc. 6 del Título Cuarto y en el Título Décimo Sexto del mencionado Reglamento.

Como derecho alegó el Reglamento de Propiedad Horizontal y, en forma subsidiaria, el marco legal contenido en el CCyCN; el Código de Procedimientos y doctrina y jurisprudencia que gobierna el tema.

Por presentación subida al SAE el 06-03-26, el letrado mencionado subsanó demanda, sosteniendo que, por un error material, se consignó erróneamente en la demanda la Unidad Funcional, Matrícula y Padrón de un inmueble que no resulta ser del deudor.

Sostuvo que, sin perjuicio de ello, el monto reclamado es correcto y el Certificado de Deuda es hábil.

Como sustento de ello acompañó Informe de Dominio, aclarando que reclama expensas derivadas del inmueble identificado como U.F. 138 - Manzana L, Lote 5, Padrón N°625976 y Matrícula Registral T-53744/138.

II.- Por proveído del 11-03-26 se tuvo por rectificada la demanda y en fecha 25-03-26 se ordenó el pase a resolver.

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 de las constancias de autos surge que en el Certificado de Deuda que sirve de base a la presente acción se consigna que las expensas reclamadas corresponden a la Unidad Funcional 172, Lote 5, inmueble que no sería de titularidad de los demandados, conforme lo informado por la parte actora en la rectificación de demanda incorporada al SAE con fecha 06/03/2026.

En efecto, del Informe de Dominio acompañado por la actora se desprende que los demandados resultan titulares del inmueble identificado con matrícula T-53744/138.

En consecuencia, toda vez que el Certificado de Deuda no se corresponde con el inmueble de titularidad de los demandados -conforme surge del Informe de Dominio acompañado en autos y de lo expresamente reconocido por la parte actora al rectificar su demanda (doctrina de los actos propios)- se verifica la falta de identidad entre el título y los sujetos demandados, afectando así la vía ejecutiva intentada, corresponde **DECLARAR** de oficio la **INHABILIDAD DE TÍTULO** y **RECHAZAR** la ejecución promovida por el Consorcio de Propietarios del Barrio Cerrado El Mirador contra Mayra del Valle Villalobo y Silvio Alejandro Cobo.

En cuanto a las costas, en virtud del resultado del presente pronunciamiento y el principio objetivo de la derrota corresponde sean soportadas por la parte actora vencida, conforme lo dispone el art. 61 del C.P.C.yC.

III.- *Honorarios:*

Que debiendo regular honorarios al Dr. Peña, que actúa en autos como apoderado de la parte actora, a efectos de conformar la base regulatoria, se toma el monto reclamado de **\$1.310.960,76** con más el interés calculado desde la fecha de interposición de demanda y 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 10% para el letrado 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 del Dr. Peña 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.- DECLARAR DE OFICIO la inhabilidad de título y, en consecuencia, **RECHAZAR** la ejecución seguida por **CONSORCIO DE PROPIETARIOS BARRIO CERRADO EL MIRADOR** en contra de **VILLALOBO MAYRA DEL VALLE** y **COBO SILVIO ALEJANDRO**, conforme lo considerado.

II.- COSTAS a la parte actora por ser ley expresa (art. 61 del CPCyC).

III.- REGULAR HONORARIOS por lo actuado en autos hasta el presente pronunciamiento al **DR. AGUSTÍN JOSÉ PEÑA**, como apoderado de la actora, en la suma de PESOS SEISCIENTOS VEINTE MIL (\$620.000).

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>.



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/dba14e90-37f3-11f1-b6d3-3d931e312919>