

Expediente: **3540/25**

Carátula: **CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA C/ MAZA JUAN MANUEL S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**

Fecha Depósito: **12/12/2025 - 00:00**

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

23284769309 - *CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA, -ACTOR*

90000000000 - *MAZA, Juan Manuel-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°: 3540/25



H106018877936

JUICIO: CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA c/ MAZA JUAN MANUEL s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS. EXPTE. N° 3540/25.

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, diciembre de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para dictar sentencia en los autos de la carátula, y:

CONSIDERANDO:

I.- El letrado Agustín José Peña, en representación de la parte actora, promueve proceso ejecutivo monitorio en contra de Juan Manuel Maza, por la suma de \$720.960,13, por capital, más sus intereses, gastos y costas. Funda su reclamo en un certificado de deuda emitido por el administrador del consorcio, el cual fue presentado en la Oficina de Gestión Asociada n°1, adonde permanece reservado.

Mediante proveído de fecha 20/11/2025, se dispuso que los presentes autos pasen a despacho para resolver la procedencia de la sentencia monitoria.

II.- El Proceso Ejecutivo Monitorio se caracteriza porque el tribunal, con la sola presentación de la demanda y sin oír previamente a la contraparte, dicta sentencia favorable al actor mediante la cual ordena al demandado el cumplimiento de una prestación. Pero se condiciona la ejecutividad de dicha sentencia a la actitud que adopte el demandado; y si el mismo no formula oposición alguna, queda habilitada la vía de la ejecución forzada. Si bien el actor tiene la iniciativa de la demanda, al demandado se le traslada la iniciativa del contradictorio, quien puede formular oposición, o no hacerlo, supuesto este último en que la sentencia producirá todos sus efectos contra el mismo ("Proceso Monitorio" por Roberto G. Loutayf Ranea. Publicado en Morello, Augusto M.; Sosa,

Gualberto L. y Berizonce, Roberto O: "Códigos Procesales de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación", Bs. As. –Abeledo-Perrot-, La Plata –Librería Editora Platense- Actualización. Parte General, 2004, pág. 495).

El mismo se encuentra regulado por los arts. 577 y ss. del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, Ley 9531.

III.- A la luz de esas normas corresponde analizar si el certificado de deuda de expensas adjuntado es un título que trae aparejada su ejecución (conf. art. 570 inc. 6 CPCCT y 2048 del Código Civil y Comercial de la Nación).

De su lectura resulta que, contiene una constancia del saldo acreedor por parte del consorcio (\$720.960,13), el lugar y la fecha (San Miguel de Tucumán - 10/09/2025, períodos o cuentas que comprende (septiembre a diciembre 2024 y enero a julio 2025) y la firma y aclaración del Administrador del Consorcio (Cfr. Falcón, Enrique M. Procesos de Ejecución Tomo I, volumen A, p. 147, Ed. Rubinzal-Culzoni)".

Por ello, corresponde dictar sentencia monitoria en contra del demandado por el capital reclamado, con más intereses y costas, en los términos que se tratarán seguidamente.

Con relación a los intereses, considero prudente y equitativo aplicar, para el supuesto de autos, los intereses pactados en el reglamento de copropiedad, siempre que los mismos no superen el interés de la tasa activa que cobra el B.N.A. para las operaciones de descuento de documentos a 30 días, desde la mora de cada período hasta su efectivo pago.

IV.- Asimismo, cabe regular honorarios al profesional interviniente de acuerdo a lo dispuesto por la Ley de Honorarios de Abogados y Procuradores de Tucumán, N° 5480, para lo cual se tomará como base regulatoria la suma reclamada en la demanda (art. 38), la que asciende a \$720.960,13 y se adicionarán los intereses de referencia desde la mora de cada período hasta el presente (art. 39). Sobre la base señalada, se procede a efectuar el descuento del 30% previsto en art. 62.

Luego de valorar la labor desarrollada en el expediente conforme lo normado por los arts. 1, 3, 14, 15, 38, 39 y 62 de la Ley 5.480, se procede a fijar los mismos en un 15% de la escala del art. 38.

Teniendo en cuenta que el resultado al que se arriba no alcanza a cubrir el arancel mínimo legal (art. 38 último párrafo de la Ley 5480), se regulan los honorarios en el valor de una consulta escrita: \$560.000 (Res. HCD Colegio de Abogados y Procuradores de Tucumán, 20/08/2025), más el 55% por el carácter de apoderado (art. 14), totalizando \$868.000.

V.- Debido a que esta sentencia se dicta sin escuchar a la contraparte, su ejecutividad se sujeta a la actitud que adopte el demandado. Dentro de los cinco días de notificada, el demandado puede depositar el monto reclamado más accesorios u oponerse a la ejecución. De no hacerlo, la sentencia quedará firme y se procederá a su cumplimiento forzado (art. 590 CPCCT). La regulación de honorarios practicada también tiene carácter condicional.

VI.- En virtud del resultado del juicio, corresponde que las costas sean soportadas provisoriamente por el demandado (art. 587 del CPCCT).

VII.- Una vez firme esta sentencia, se ordena que pasen los autos a la Oficina de Gestión Asociada para que por Secretaría se practique planilla fiscal.

Por ello,

RESUELVO:

I) ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución seguida por **CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA** en contra del demandado **JUAN MANUEL MAZA**, hasta que la parte actora perciba el íntegro pago del capital reclamado de **PESOS: SETECIENTOS VEINTE MIL NOVECIENTOS SESENTA CON TRECE CENTAVOS (\$720.960,13)**, con más sus intereses, gastos y costas, en concepto de expensas comunes correspondientes a los meses de septiembre a diciembre 2024 y enero a julio 2025, suma ésta que devengará desde la mora y hasta su efectivo pago los intereses pactados siempre que no superen el de la tasa activa que cobra el B.N.A. para las operaciones de descuento de documentos a 30 días.

II) INTIMAR a la parte demandada a depositar la suma condenada en una cuenta judicial del Banco Macro S.A. (Sucursal Tribunales), a nombre de este juicio dentro del plazo de cinco (5) días, bajo apercibimiento de continuar con la presente ejecución.

III) CITAR a **JUAN MANUEL MAZA** para que, dentro del plazo de **cinco (5) días**, se defienda mediante la deducción de las excepciones legítimas que tuviere, conforme a lo dispuesto en el art. 591 del CPCCT. En caso de silencio o falta de oposición, el juicio continuará su curso y esta sentencia quedará firme.

IV) IMPONER el pago de las costas, gastos y aportes Ley 6.059 a cargo de la parte demandada vencida.

V) REGULAR HONORARIOS al letrado **AGUSTÍN JOSÉ PEÑA**, en calidad de de la parte actora, en la suma de **PESOS: OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL (\$868.000)**.

VI) INFORMAR a las partes que la condena, las costas y los honorarios regulados tienen carácter condicional hasta que venza el plazo de 5 días que tiene el demandado para presentarse y oponer excepciones, o depositar la suma reclamada, sus intereses y los honorarios regulados (art. 587 CPCCT).

VII) INTIMAR al ejecutado a que dentro del plazo establecido precedentemente, constituya domicilio, bajo apercibimiento de quedar automáticamente constituido el domicilio especial en los estrados del Juzgado, (art. 590 últ. párrafo del CPCCT).

VIII) ORDENAR la apertura por Secretaría de una cuenta judicial del Banco Macro, la que deberá ser informada al demandado junto con la notificación de la presente sentencia.

IX) DISPONER que, se practique planilla fiscal.

X) COMUNICAR a **JUAN MANUEL MAZA** el contenido de esta sentencia con un lenguaje claro:

Se le informa que **CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA** ha promovido demanda en su contra con fundamento en un certificado de deuda de expensas. Puede acceder al escrito de demanda y a la documentación presentada escaneando el Código QR impreso. Usted fue condenado a pagar la suma de \$720.960,13, más los intereses, costas del proceso y honorarios del abogado de la parte actora. Tiene **5 (CINCO) días** para:

1.- Defenderse/Oponerse: Puede presentarse y oponer excepciones (pago, espera, quita, prescripción, falsedad o inhabilidad del título, etc.) a través de un abogado. Si no puede costear uno, acuda a la Defensoría Oficial Civil Oficial (9 de Julio n° 451/455, S. M. de Tucumán, lun-vie 8-13 hs) para evaluar la posibilidad de obtener representación gratuita. Si no se opone en 5 días, el juicio continuará.

2.- Pagar: depositar el dinero en una cuenta judicial del Banco Macro S.A., a nombre de la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N°1.

Además, debe pagar los honorarios del letrado AGUSTÍN JOSÉ PEÑA, que representó a CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA, que ascienden a \$868.000, más los costos del juicio (tasa de justicia, aportes y gastos).

Para recibir notificaciones, debe establecer un domicilio digital. De lo contrario, las notificaciones se harán en los estrados digitales del Juzgado.

Para consultas, diríjase a la Oficina de Atención al Ciudadano (Pje. Velez Sarsfield 450, P.B.) o llame a la Mesa Virtual de Atención al Ciudadano (381-604-2282 / 381-402-4595 / 381-555-4378).

HÁGASE SABER

MARÍA DEL ROSARIO ARIAS GÓMEZ

- JUEZA -

Actuación firmada en fecha 11/12/2025

Certificado digital:

CN=ARIAS GÓMEZ María Del Rosario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27239533308

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/1f17ba40-d686-11f0-adc4-898946ee30a7>