

Expediente: 3226/25

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE CALLE 24 DE SEPTIEMBRE 1065 C/ PEREZ MARIA MAGDALENA S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**

Fecha Depósito: **01/10/2025 - 00:00**

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

27286814676 - consorcio de propietarios de calle 24 de septiembre 1065, -ACTOR

90000000000 - PEREZ, Maria Magdalena-DEMANDADO

27286814676 - JIMENEZ, ADRIANA ARACELLI-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°: 3226/25



H106018731447

JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE CALLE 24 DE SEPTIEMBRE 1065 c/ PEREZ MARIA MAGDALENA s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS. EXPTE. N° 3226/25.

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, septiembre de 2025.

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

CONSIDERANDO:

I.- Que en fecha 03/07/2025 se apersona la letrada Adriana Araceli Jiménez, en calidad de apoderada de la parte actora, e interpone demanda ejecutiva monitoria, solicitando se dicte sentencia monitoria que condene a la parte demandada, MARÍA MAGDALENA PÉREZ, al pago de la suma adeudada por capital de \$1.316.265, más sus intereses, gastos y costas hasta su efectivo pago. 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 09/09/2025, se dispuso que los presentes autos pasen a despacho para resolver la procedencia de la sentencia monitoria.

II.- En primer lugar cabe tener presente que en fecha 01/11/2024 entró en vigencia el Proceso Ejecutivo Monitorio, previsto en los artículos 574 y subsiguientes del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán por lo que corresponde analizar la procedencia del dictado de la sentencia pertinente.

A esos efectos se tiene presente que el certificado de deuda de expensas adjuntado es un título que trae aparejada su ejecución (conf. art. 567 inc. 6 CPCCT y 2048 del Código Civil y Comercial de la Nación). Asimismo, contiene una constancia del saldo acreedor por parte del consorcio

(\$1.316.265), el lugar y la fecha (San Miguel de Tucumán - 30/06/2025), períodos o cuentas que comprende (expensas ordinarias: septiembre de 2024 hasta mayo de 2025 y expensas extraordinarias: diciembre 2024) y la firma y aclaración del administrador del consorcio José Roque Khouri (Cfr. Falcón, Enrique M. Procesos de Ejecución Tomo I, volumen A, p. 147, Ed. Rubinzal-Culzoni)".

Por otra parte, se encuentran cumplidos los presupuestos procesales, por lo que corresponde dictar sentencia monitoria y ordenar que se lleve adelante la ejecución seguida por la parte actora en contra de la demandada por el capital reclamado, con más intereses y costas, en los términos que se tratarán seguidamente.

III.- En cuanto a los intereses, considero prudente y equitativo aplicar los previstos en el reglamento de copropiedad en su artículo doce, que dispone: "El copropietario que no cumpliere con el pago de las cuotas mensuales para gastos ordinarios, dentro de los diez primeros días de comenzado el mes y/o con el aporte que le corresponde para formar o reponer el fondo de reserva en los plazos previstos en el artículo anterior, y/o con los que le correspondan para gastos extraordinarios en los plazos que fije la Asamblea y/o con el pago de toda otra suma por cualquier concepto vinculada a la copropiedad del inmueble, se constituirá en mora de pleno derecho y abonará desde la fecha en que debió efectuarse el pago y hasta que satisfaga su deuda un Interés punitivo y compensatorio a favor de quien resultare haber adelantado los fondos, igual a lo que cobra el Banco Nación para sus operaciones de descuentos de Documento".

En consecuencia, corresponde aplicar desde la mora de cada período hasta su efectivo pago, el interés de la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina para las operaciones de descuento de documentos a 30 días, conforme se encuentra estipulado en el reglamento de copropiedad.

IV.- Asimismo, cabe tener presente que, debido a que esta sentencia se dicta antes de escuchar a la contraparte, se condiciona su ejecutividad a la actitud que adopte el demandado. En efecto, la parte demandada tiene la posibilidad, dentro del plazo de cinco días de la notificación de esta sentencia, de depositar el importe reclamado más acrecidas o de oponerse a la ejecución. En caso de no hacerlo, la sentencia quedará firme y se procederá a su cumplimiento forzado (art. 587 CPCCT). En caso de querer abonar la suma adeudada, lo deberá hacer a través de un depósito bancario en la cuenta judicial que se le informa al final de la cédula en el Banco Macro y a nombre de este expediente.

V.- Asimismo, cabe regular honorarios al profesional interviniente, para lo cual se tomará como base regulatoria la suma reclamada en la demanda, la que asciende a \$1.316.265 y se adicionarán los intereses de referencia desde la mora de cada período hasta el presente (art. 39 primer párrafo de la Ley 5480 de Honorarios de los Abogados y Procuradores de Tucumán).

Atento al carácter en que actúa la profesional interviniente, y 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 y concordantes de las leyes 6.508 (t.c. Ley 8240) y 24.432, sobre la base señalada, se procederá a efectuar el descuento del 30% previsto en el citado art. 62.

En el presente caso, tomando como porcentaje el 15% de la escala del art. 38, el resultado al que se arriba no alcanza a cubrir el arancel mínimo legal previsto en el art. 38 último párrafo de la Ley 5480, por lo que se regulan los honorarios en el valor de una consulta escrita, que a la fecha del dictado de esta sentencia, asciende a la suma de \$560.000 (según lo establecido por el Colegio de Abogados y Procuradores de Tucumán mediante Resolución del Honorable Consejo Directivo con fecha 20/08/2025), a la que se adiciona el 55% atento el carácter de apoderada de la profesional

(art.14). Esto es la suma de \$868.000.

En virtud del resultado del presente pronunciamiento, corresponde que las costas sean soportadas provisoriamente por la parte demandada, conforme lo dispone el art. 584 y concordantes del CPCCT

Se hace saber que el capital condenado tiene carácter condicional. Se convertirá en definitivo si el demandado, una vez notificado, no plantea excepciones en el plazo legal.

Finalmente, 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 PROPIETARIOS DE CALLE 24 DE SEPTIEMBRE 1065** en contra de la demandada **MARÍA MAGDALENA PÉREZ**, hasta que la parte actora perciba el íntegro pago del capital reclamado de **PESOS: UN MILLÓN TRESCIENTOS DIECISÉIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO (\$1.316.265)**, con más sus intereses, gastos y costas, en concepto de expensas correspondientes a los meses de septiembre de 2024 hasta mayo de 2025 (expensas ordinarias) y expensas extraordinarias de diciembre 2024, sumas ésta que devengarán desde la mora y hasta su efectivo pago un interés equivalente al interés 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 **MARÍA MAGDALENA PÉREZ** 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. 588 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 a la letrada **ADRIANA ARACELI JIMÉNEZ**, en calidad de apoderada 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. 587 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 la Sra. MARÍA MAGDALENA PÉREZ el contenido de esta sentencia con un lenguaje claro, con el objeto de garantizar que las decisiones judiciales sean comprensibles para todas las personas, promoviendo así la transparencia, el acceso a la justicia y la confianza en el sistema judicial.

En esa dirección se le informa que en este juicio CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE CALLE 24 DE SEPTIEMBRE 1065 lo demanda con fundamento en un certificado de deuda de expensas. En el expediente ya se dictó sentencia en su contra PERO de todos modos **Usted tiene:**

1.- Posibilidad de defenderse en el plazo de 5 (CINCO) días: A pesar de que usted fue condenado, tiene la posibilidad de defenderse, de ser oído y de oponerse a la sentencia **mediante el planteo de excepciones** (por ejemplo: de pago, espera, quita, prescripción, falsedad o inhabilidad del título, etc.). Si presenta una oposición válida, este Juzgado evaluará su caso antes de hacer cumplir la sentencia. Por el contrario, si no presenta ninguna objeción dentro de los CINCO días de recibir la notificación, el juicio continuará hasta el cobro de la deuda.

En caso de que usted decida oponerse a la sentencia, necesita hacerlo a través de un abogado. Si no cuenta con recursos económicos para contratar uno, puede ir a las oficinas de las Defensorías Oficiales Civiles ubicadas en la calle 9 de Julio n° 451/455 de San Miguel de Tucumán. Allí encontrará profesionales que analizarán si usted reúne las condiciones para ser representado por un abogado del Estado en este juicio, de manera gratuita. El horario de atención es de lunes a viernes, de 8:00 a 13:00 horas.

El escrito de demanda y la documentación de este juicio pueden ser visualizadas a través del Código QR que le ha llegado junto a la notificación. De todos modos, se le hace saber que este juicio fue iniciado por CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE CALLE 24 DE SEPTIEMBRE 1065 en su contra, con fundamento en un certificado de deuda de expensas. En esta sentencia se analizó ese documento y usted fue condenado a pagarle la suma de \$1.316.265 suma ésta que devengará desde la mora y hasta su efectivo pago un interés equivalente al interés de la tasa activa que cobra el B.N.A.

El proceso continuará hasta que CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE CALLE 24 DE SEPTIEMBRE 1065 reciba la totalidad del dinero adeudado, a menos que usted decida oponerse a la sentencia en el plazo de cinco días mediante un escrito presentado por un abogado, y siempre y cuando el juez le dé la razón y deje sin efecto la sentencia.

Para continuar recibiendo notificaciones de este juicio y conocer así el avance de la causa, deberá establecer un domicilio digital donde se le efectuarán todas las comunicaciones. Si no lo hace, las siguientes notificaciones se harán en los estrados digitales del Juzgado, que podrán ser consultadas en la página web: "portaldelsae.justucuman.gov.ar/estrado-judicial/fuero/documentos".

2.- Plazo para pagar: usted puede pagar en el plazo de 5 (cinco) días hábiles, contados a partir del momento en que reciba esta notificación. Para eso debe depositar el dinero en una cuenta judicial del Banco Macro S.A., Sucursal Tribunales (9 de Julio 477) a nombre de la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1 y correspondiente a este juicio. Si no realiza el pago dentro de ese plazo, ni opone excepciones, el proceso seguirá adelante hasta el cobro total del dinero por parte de CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE CALLE 24 DE SEPTIEMBRE 1065.

3.- Honorarios del abogado: si no se opone a esta sentencia en un plazo de cinco días, **usted también debe pagar los honorarios de la abogada** que representó a CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE CALLE 24 DE SEPTIEMBRE 1065: la letrada ADRIANA ARACELI JIMÉNEZ por la suma de \$868.000.

4.- Costos del juicio: Además de los honorarios a los que se hizo referencia en el otro párrafo, **usted debe pagar los costos del juicio** (tasa de justicia, aportes de los abogados a la Caja de Abogados, gastos para realizar las notificaciones, etc.).

5.- Por cualquier consulta puede ir a la Oficina de Atención al Ciudadano (Pje. Velez Sarsfield 450, Planta Baja, de esta ciudad) o llamar 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 30/09/2025

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/67f245e0-9d46-11f0-a7af-2bd4db46003c>