

Expediente: **8449/19**

Carátula: **FERNANDEZ MARTA INES C/ ISE GELSI JORGE ARTURO OTROS S/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES V**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **01/11/2023 - 00:00**

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

900000000000 - **SOCIEDAD DE HECHO 20 SH, -DEMANDADO**

900000000000 - **RODRIGUEZ PRADO, CESAR FRANCISCO-DEMANDADO**

900000000000 - **GONZALEZ, VIVIANA MIRYAN-DEMANDADO**

20327758773 - **RODRIGUEZ PRADO, GERONIMO JOSE-DEMANDADO**

27181171990 - **FERNANDEZ, MARTA INES-ACTOR**

33539645159 - **CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -**

20327758773 - **ISE GELSI, JORGE ARTURO-DEMANDADO**

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V

ACTUACIONES N°: 8449/19



H104057396525

**JUICIO: FERNANDEZ MARTA INES c/ ISE GELSI JORGE ARTURO OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES-8449/19**

San Miguel de Tucumán, 31 de octubre de 2023

### AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: **"FERNANDEZ MARTA INES c/ ISE GELSI JORGE ARTURO OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE ALQUILERES-8449/19 , y;**

### RESULTA:

Que en fecha 9/10/2019 se presenta la parte actora **MARTA INES FERNANDEZ** con apoderada y deduce demanda de cobro ejecutivo de alquileres y expensas en contra de **DOS VEINTE S.H., JORGE ARTURO ISE GELSI** DNI: 32.774.667, **GERÓNIMO JOSÉ RODRIGUEZ PRADO** DNI: 32.460.679, **VIVIANA MIRYAN GONZALEZ** DNI: 27.353.451 y **CESAR FRANCISCO RODRIGUEZ** DNI 10.645.316 por la suma de **\$44.100 (PESOS CUARENTA Y CUATRO MIL CIEN)** por capital reclamado, más los intereses moratorios, compensatorios y anatocismo.

Manifiesta que conforme surge del contrato de locación que acompaña es propietaria del local de calle Aconquija n° 1848, Local 1 de Yerba Buena, por ser de una mayor extensión. Señala que suscribió en fecha 12/09/2017 contrato de locación con los demandados Jorge Arturo Ise Gelsi, Jerónimo José Rodríguez Pardo y Dos Veinte S.H., respecto de un local en Avenida Aconquija n° 1848, local 1 Yerba Buena, por un plazo de dos años con vencimiento el 30/08/2019.

Expone que conforme cláusula tercera del contrato de locación, el vencimiento operó el 30/08/2019. Que requirió la devolución del inmueble locado mediante misiva de fecha 28/08/2019, reteniendo los demandados la propiedad en forma indebida. Dice que los demandados contestan, pero en ningún momento manifiestan entregar la propiedad, a pesar de estar el contrato vencido.

Señala que de acuerdo a la cláusula 20 del contrato suscripto por las partes Viviana Mirian Gonzalez y Cesar Francisco Rodriguez Prados quienes son garantes solidarios, liso y llano y principal pagador de todas y cada una de las obligaciones impuestas en el contrato.

Esgrime la actora que el precio del arrendamiento del mes de agosto de 2019 que se adeuda es la suma de \$ 34.400 y las expensas \$9.700, mas los intereses. Indica el actor que se pactó una mora de \$30 diarios, cuyo importe resultante se deberá abonar conjuntamente con el pago de interés. Se fijó intereses compensatorios, cita el art 767 CCCN y dice que debe tomarse el aumento del 15% pactado semestral y a ello se debe sumar el porcentaje que resulte de la depreciación. Asimismo la accionante solicita la aplicación del art 770 del CCC que otorga a la suscripta establecer intereses de intereses, por lo que solicita sean computados conforme inc B.

No habiéndose los demandados apersonados en autos a reconocer la firma se hace efectivo el apercibimiento y se tiene por preparada la vía ejecutiva.

Intimados de pago en fecha 17/03/2022 solo se presentan Jorge Arturo Ise Gelsi y Jerónimo José Rodriguez Prados con apoderado y exponen que vienen a acreditar el depósito de la suma de \$ 57.830 (pesos cincuenta y siete mil ochocientos treinta) en cuenta judicial Banco Macro N° 562209537760702 a la orden de este juzgado y correspondiente a los autos del rubro. Acompaña comprobante de saldo de cuenta judicial.

Exponen los demandados que de acuerdo a los términos del contrato de locación, se da en pago a la actora la suma de \$ 33.480 en concepto de capital adeudado por alquiler del mes de agosto de 2019. Y respecto a las expensas exponen que atento a la falta de copias debidamente protocolizadas de las actas de reuniones de consorcio celebradas de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal en el que se acuerda las expensas, con constancia de la cantidad líquida exigible y el plazo para abonarlas, considera que el monto reclamado por expensas deviene improcedente.

Corrido vista a la actora de la dación en pago vista, en fecha 4/04/2022 contesta y expone que teniendo en cuenta la dación en pago y reconocimiento de la deuda por la parte contraria, acepta el pago a cuenta, haciendo reserva de efectuar planilla de actualización, conforme los términos del contrato, aludiendo a intereses por mora y compensatorios.

Practicada planilla fiscal, la cual es abonada por las partes, los autos se encuentran en estado de dictar sentencia, y

#### **CONSIDERANDO:**

La pretensión de cobro ejecutivo de alquileres deducida por Marta Ines Fernandez en contra de Dos Veinte S.H., Jorge Arturo Ise Gelsi, Gerónimo José Rodriguez Prado, Viviana Miryan Gonzalez y Cesar Francisco Rodriguez por la suma de \$44.100 (pesos cuarenta y cuatro mil cien), que comprende el alquiler del mes de agosto de 2019 por la suma de \$ 34.400 y las expensas de \$9.700.

Intimado de pagos los accionados se presentan los demandados Jorge Arturo Ise Gelsi y Jerónimo José Rodriguez Prados y dan el pago la suma de \$ 57.830 (pesos cincuenta y siete mil ochocientos

treinta), por lo que corresponde ingresar a su tratamiento y resolución.

De las constancias obrantes en autos, surge que la ejecución de alquileres fue promovida sobre la base de un contrato de locación de un inmueble celebrado entre María Ines Fernandez como parte locadora y la sociedad de hecho Dos Veinte SH de Jorge Arturo Ise Gelsi y Jerónimo José Rodríguez Prado, como locatarios en fecha 12/09/2017 a partir del 1/09/2017 hasta el 30/08/2019 (cláusula tercera).

Conforme surge de las constancias de autos el demandado acredita el depósito de la suma de \$ 57.830 (pesos cincuenta y siete mil ochocientos treinta). Expone que solo reconoce en concepto de capital adeudado el alquiler del mes de agosto de 2019 que se reclama y da en pago la suma de \$ 33.480, pero en cuanto a lo reclamado en concepto de expensas considera que es improcedente por falta de copia de actas de reunión de consorcio en el que se acuerdan las expensas, con constancia de cantidad líquida, exigible y el plazo para abonarlas.

La actora acepta la dación en pago, como pago a cuenta, haciendo reserva de efectuar planilla de actualizaciones.

En este sentido y habiendo los demandados solo reconocido el alquiler adeudado del mes de agosto de 2019, cuando ya se encontraba en mora, al ser efectuado luego de la intimación de pago, se tiene por aceptado la dación en pago de \$ 33.480 realizada por los demandados en concepto de alquiler adeudado para la oportunidad de practicar planilla de liquidación de capital e intereses, en la etapa de ejecución de sentencia.

Ahora bien respecto a lo que manifiestan los demandados en cuanto a que lo reclamado en concepto de expensas resulta improcedente por no acompañar copias de actas de reunión de consorcio en el que se acuerden las expensas y de donde surja la cantidad líquida y exigible, cabe precisar que el art. 1208 del CCyC establece respecto de los alquileres que, "la prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario..", y el art. 1209 1er párrafo del CCCN dispone. "El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada."

El pago de las expensas se encuentra pactado en el contrato de locación obrante en autos, y así se encuentra previsto en la cláusula 3 13 del contrato en cuanto dispone: "son a cargo exclusivo de los locatarios el pago de los servicios de las expensas que en este caso son de \$1200 aproximadamente en forma mensual".

De esta manera, la obligación de pago se identifica con el concepto de canon, que como tal es inclusivo no sólo del precio por el uso y goce, sino de todos los accesorios que asume el locatario con la misma dinámica obligacional. Los demandados si bien consideran improcedente su reclamo porque no se acompaña acta de reunión de consorcio donde se acuerden las expensas, no negaron adeudarla. Por lo que teniendo en cuenta que el contrato de locación se celebró en fecha 12/09/2017, que se fijó una suma aproximada, no requiriendo para su reclamo más que la presentación del contrato de locación, a agosto de 2019, la suma reclamada en concepto de expensas se encuentra adeudada, por lo que en este sentido son debidas.

"El crédito por alquileres o arrendamientos de inmuebles tiene habilitado en el art. 1208 del CC y C el reclamo judicial por la vía del proceso ejecutivo. (...) (...)La evolución doctrinaria y jurisprudencial aceptó tal posibilidad, acudiendo al argumento de que el concepto de "alquileres o rentas" contemplado en el artículo 1578 del Código Civil se encontraba ampliado en el artículo 1581, que extendía el trámite a cualquier otra deuda derivada de la locación no abonada por el locatario. (...) El

hoy artículo 1208 del Digesto Fondal Unificado, reconoce especialmente la vía ejecutiva para este supuesto, que introduce así una norma procesal al Código de fondo. Al respecto lo relevante es que, si bien con la normativa anterior los tribunales aceptaban el reclamo de las prestaciones accesorias en la ejecución de alquileres, la reforma importa hoy que se pueda proceder sin necesidad de que el ejecutante acredite haber abonado la deuda previamente." (...) (CVDL - Sala 3 Trabaledo Martha Graciela vs. Racedo Adriana Marcela s/ Cobro de Alquileres / Arriendo (Ordinario) Nro. Expte: 11626/18 Nro. Sent: 242 Fecha Sentencia 30/12/2020).

Respecto a los demás codemandados, que debidamente intimados no se presentan, corresponde dictar sentencia sin más trámite.

En mérito a lo expuesto, se ordena llevar adelante la presente ejecución incoada por Marta Ines Fernandez en contra de Dos Veinte S.H., Jorge Arturo Ise Gelsi, Gerónimo José Rodríguez Prado, Viviana Miryan Gonzalez y Cesar Francisco Rodriguez, hasta hacerse la parte acreedora integro pago de la suma de \$44.100 en concepto de capital adeudado, mas intereses, gastos y costas.

En materia de intereses, conforme clausula catorce se pactaron intereses moratorios en un monto fijo diario de \$30 cuyo importe resultante deberá ser abonado conjuntamente con el alquiler. Asimismo la actora solicita intereses compensatorios y dice que debe tomarse el aumento del 15 % pactado semestral en el contrato y a ello se debe sumar el porcentaje que resulte de la depreciación monetaria. En este sentido cabe precisar que el interés pactado por las partes y lo peticionado por la actora en concepto de intereses compensatorios conforme los art. 771 y 794 del CCCN, no pueden superar por todo concepto, el equivalente a la tasa activa que percibe el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones ordinarias de descuento de documento a treinta días, desde la mora y hasta el efectivo pago.

En referencia al anatocismo o capitalización de intereses solicitado el actor solicita la aplicación del art 770 inc B del CCC, que dice que no se deben intereses de los intereses excepto que: ...b) la obligación se demande judicialmente; en este caso, la acumulación opera desde la fecha de la notificación de la demanda...", y puesto que la obligación se demandó judicialmente queda subsumida en dicha normativa excepcional, por lo que corresponde hacer lugar a la capitalización de los intereses desde la notificación de la demanda y, atento que la norma no estableció la frecuencia de la capitalización, estimo razonable aplicar la periodicidad de seis meses prevista en el inc. a) del art. 770 del CCyCN.

Costas: se imponen a los demandados vencidos por ser ley expresa. (art.61 NCPCC).

Honorarios: en atención al estado de autos resulta procedente regular honorarios a los profesionales intervinientes. La misma se practicará por la labor profesional desarrollada en el presente juicio por la primera etapa cumplida, fijándose como base regulatoria el importe correspondiente al capital reclamado en \$ 44.100 calculado a la fecha de la presente resolución, con más los intereses de la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento de documentos desde 11/08/2019, reducido en un 30% conforme lo prescribe el art. 62 de la ley arancelaria, por lo que la base regulatoria asciende a la suma de \$ 102.265.

Asimismo se tendrá en cuenta el carácter de los letrados interviniente, el resultado arribado por la primera etapa a que se refiere el art. 44 de la ley 5480. Se considerará también lo previsto por los Art. 15,16,19,20,38,44,62 y demás concordantes de la ley 5.480. Por lo que aplicando a la letrada de la parte actora vencedora la escala del 12 %, y al letrado apoderado de la parte demandada vencida la escala del 8% no logra cubrir el mínimo legal del art 38 in fine de la LA, por lo que corresponde regularlos para cada letrado en una consulta escrita.

Ahora bien, la Ley Nacional n° 24.432 (artículo 13) autoriza una morigeración equitativa del arancel a fin de que los honorarios puedan adecuarse a justos y razonables límites, de modo que respondan a la tarea efectivamente cumplida. (CSJT, sentencia 842/2006, in re "Robles Vda. de Ríos Marta Gabriela vs. Gómez Víctor Hugo s/ Daños y perjuicios") y en consonancia con lo dispuesto por esta norma, el art. 1255 del CCCN, segundo párrafo in fine dispone: "...Si la aplicación estricta de los aranceles locales conduce a una evidente e injustificada desproporción entre la retribución resultante y la importancia de la labor cumplida, el juez puede fijar equitativamente la retribución". Por ello y haciendo uso de las facultades conferidas por el art. 1.255 del Código Civil y Comercial de la Nación y el art. 13 de la ley 24.432, estimo justo y equitativo fijar los emolumentos regulados al letrado apoderado del actor en el valor de una consulta escrita vigente, sin adicionar el porcentaje del 55% establecido por el art. 14 de la ley arancelaria local aunque el letrado interviene en el doble carácter, a fin de evitar una regulación cuya magnitud sería desproporcionada con valor económico en juego y la labor desarrollada en autos. Esto no implica menoscabar la labor jurídica cumplida por la profesional en el juicio, sino evitar una regulación cuya magnitud sería desproporcionada con el monto del juicio, conculcando valores supremos de justicia y equidad. (conf. CCDyL - Sala 3, Maeba S.R.L. c/ Ramallo Gladys Cecilia s/ Cobro Ejecutivo". Expte. n° 1157/19. Sent: 301, Fecha: 20/12/2021).

Por ello,

#### RESUELVO:

**I- ORDENAR** se lleve adelante la presente ejecución seguida por **MARTA INES FERNANDEZ** en contra de **DOS VEINTE S.H., JORGE ARTURO ISE GELSI, GERÓNIMO JOSÉ RODRIGUEZ PRADO, VIVIANA MIRYAN GONZALEZ y CESAR FRANCISCO RODRIGUEZ**, hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado en la demanda de **\$44.100 (PESOS CUARENTA Y CUATRO MIL CIEN)** con más gastos, costas, e intereses pactados por las partes e interes compensatorio solicitado, que no pueden superar por todo concepto, el equivalente a la tasa activa que percibe el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones ordinarias de descuento de documento a treinta días, desde la mora y hasta el efectivo pago. Los intereses se capitalizarán desde la notificación de la demanda con la periodicidad de seis meses.

**II- TENER POR ACEPTADA POR LA ACTORA LA DACION EN PAGO** realizada por los demandados Jorge Arturo Ise Gelsi y Jerónimo José Rodríguez Prados por la suma de **\$33.480 (pesos treinta y tres mil cuatrocientos ochenta)**, para la oportunidad de practicar planilla de liquidación de capital e intereses en la etapa de ejecución de sentencia.

**III- COSTAS** como se considera.

**IV - 1).-REGULAR HONORARIOS** a la letrada María Julieta Miranda apoderado de la parte actora, por su labor hasta la sentencia definitiva en la suma de **\$ 180.000 (pesos ciento ochenta mil) 2) REGULAR HONORARIOS** al letrado Juan Pablo Andreozzi Carol apoderado de la parte demandada, por su labor hasta la sentencia definitiva en la suma de **\$ 180.000 (pesos ciento ochenta mil).**

**HAGASE SABER.** RDVB

**María Rita Romano**

**Juez Civil en Documentos y Locaciones**

**V nominación**

**Actuación firmada en fecha 31/10/2023**

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>.