

Expediente: 2687/23

Carátula: LOMA LINDA COUNTRY CLUB CONSORCIO DE PROPIETARIOS C/ MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A. Y OTRO S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 2

Tipo Actuación: SENTENCIA DE FONDO

Fecha Depósito: 08/03/2025 - 00:00

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

20224140933 - CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB, -ACTOR

90000000000 - MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A., -DEMANDADO

20249605957 - HURTADO, ALEJANDRA MAGDALENA-DEMANDADO

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° 2

ACTUACIONES N°: 2687/23



H106028344443

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VI

JUICIO: LOMA LINDA COUNTRY CLUB CONSORCIO DE PROPIETARIOS c/ MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A. Y OTRO s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS - EXPTE N° 2687/23.

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 07 DE MARZO DE 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: “LOMA LINDA COUNTRY CLUB CONSORCIO DE PROPIETARIOS c/ MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A. Y OTRO s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS”, de los que

CONSIDERANDO:

En fecha 05/07/23 se presenta el letrado **RODOLFO OSCAR GILLI**, en el carácter de apoderado de la parte actora, constituye domicilio digital N.º 20-22414093-3 e inicia juicio ejecutivo por COBRO DE EXPENSAS COMUNES, en contra de **MERCADO MARKETING FINANCIERO S.A.** CUIL: 30-70809161-4 con domicilio en Pje. Raúl Galán 4352 de esta ciudad y en contra de **ALEJANDRA MAGDALENA HURTADO** con domicilio en Lote 8, manzana A, Finca Zabaleta, Tafí Viejo (Loma Linda Country Club); en el carácter de titular registral y poseedor respectivamente del lote 8, Mza. A, Padrón 614998 del Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club, conforme surge del informe de Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán que adjunta.

Solicita que se dicte sentencia definitiva condenando a la accionada a sufragar a su mandante, en el término de cinco días la suma \$ 99.783 en concepto de capital, conforme certificación de deuda que se adjunta como parte integrante de esta acción; imponiéndole además los gastos y costas de este proceso.

Manifiesta que el fundamento de la presente acción lo constituye el Certificado de Deuda por Gastos Comunes, expedidos por la Administración del consorcio actor que adjunta, de conformidad al art. 485 inc. 3 del C.P.C., Reglamento Clausula 1 y ctes, arts 2048, 2049, 2050, 2075,2064, 2065/2067 y demás disposiciones del Código Civil y Comercial que rigen la materia.

Indica que conforme se desprende de los informes del registro Inmobiliario actualizado que adjunta, los accionados revisten el carácter de propietarios en de la unidad identificada como Lote N° 8, Padrón N° 614998, Matrícula T-41028.

Expresa que la demandada no abonó las expensas mensuales calculadas desde hace casi un año, demostrando ab-inicio su total desaprensión para con sus vecinos, debido al carácter común de los gastos que insume el funcionamiento normal de todo consorcio y que redundan en definitiva en beneficio particular para cada copropietario.

Afirma que la accionada incurrió en mora de pleno derecho, ya que no sufragó las respectivas expensas dentro de los quince días siguientes al vencimiento de cada periodo mensual (art. 886 y ccdtes. del C.

C. y C.) y que la evidente displicencia de su actitud agravada por la convivencia que implica residir en una "Copropiedad" y los múltiples trastornos que ocasionan éstas situaciones de morosidad en toda la Administración, obliga a su conferente al inicio de la presente acción ejecutiva para lograr el legítimo cobro de las sumas adeudadas.

Agrega que se reserva el derecho de ampliar la presente acción con los importes correspondientes a los meses que se devengarán durante el trámite del presente juicio y aún con posterioridad en idéntico concepto de expensas comunes, conforme lo establecido por los artículos 524 y 525 del C.P.C.

Ofrece prueba y solicita medida de cautelar de embargo de inmueble.

Mediante proveído de fecha 02/10/23 se ordena intimar de pago por la suma de \$ **79.800** atento a que corresponde solamente capital líquido

sin contemplar intereses.

Intimada de pago y citada de remate en fecha 10/06/24 se presenta la codemandada **HURTADO ALEJANDRA MAGDALENA**, DNI 23.736.353, con domicilio real en calle Las Higuieritas Lote 8, Barrio Privado de Loma Linda, Comuna de la Esperanza, Dpto. Tafi Viejo, Tucumán, con patrocinio del abogado Cabrera Eduardo Julián M.P. 8834 L° O F° 333, constituyendo domicilio procesal y legal en casillero de notificaciones electrónico N° 20249605957 y contesta demanda.

Expresa que en tiempo y forma procesal contesta la demanda instaurada en su contra negando todos y cada uno de los hechos.

Niega adeudar la suma de \$ 79.800 que se le imputa en la intimación, por capital y que además consta en la demanda impulsada por el actor.

Niega adeudar la suma \$ 32.000 por acrecidas según se ordena en el mandamiento consta en la notificación de fecha 02/10/23.

Niega que al día de la fecha se haya cumplido la cláusula primera del contrato de fecha 11/08/10, por cuanto la desarrolladora de la obra no ha concluido aún la totalidad de la misma y tampoco ha hecho entrega de la misma a los beneficiarios del conjunto inmobiliario, con correcta anotación y

constitución ante el Registro Inmobiliario de la Provincia de Tucumán.

Niega que esta parte haya recepcionado las misivas de fecha postal 10/05/23 y 25/08/23, toda vez que de las mismas ni siquiera se encuentra acuse de recepción que corrobore tal circunstancia.

Solicita que se rechace la acción ejecutiva la cual se basa en un certificado de expensas emitido por la parte actora como interventora y continuadora de la primera asociación civil que administró el conjunto inmobiliario donde se encuentra en inmueble A8, ya que el título ejecutivo que se pretende ejecutar, está condicionado en virtud de una cláusula contractual, ley para las partes y oponible a terceros.

Indica que en tal sentido en el juicio Briz Tomas Daniela Fernanda y Otros s/Medida Cautelar - Expte.: 903/18 la actora ha sido designada interventora y continuadora del Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club Sociedad Civil, y por tal todos los actos jurídicos realizados y acordados con Mercadeo Marketing Financiero continúan vigentes en tanto en dicha intervención judicial no fueron modificados ni anulados.

Plantea **Excepción de inhabilidad de Título**, manifestando que el título que se pretende ejecutar es inhábil para la presente vía en tanto, de las pruebas aportadas por esta parte y de las constancias presentadas por la actora surge que el mismo se encuentra bajo una condición y contraprestación.

Expresa que en el contrato de fecha 11/08/10 existe una cláusula primera que contiene una serie de obras a desarrollar por el fideicomiso. Al día de la fecha tales obras no han sido concluidas y en tal sentido las mismas no fueron trasferidas e inscriptas en el registro inmobiliario para formar parte de la masa indivisa que le corresponde a los titulares y poseedores de los inmuebles, tal como lo indica la cláusula séptima del mismo contrato. Arguye que la falta de cumplimiento de estas obras derivó en innumerables reclamos a los desarrolladores de las obras y por ende muchos propietarios dejaron de pagar desde el año 2016 las cuotas sociales al Consorcio de Propietarios de Loma Linda Country Club Sociedad Civil que para ese entonces administraba el complejo urbanístico. A raíz de tal situación dicha sociedad civil fue intervenida en el juicio Briz Tomas Daniela Fernanda y Otros s/Medida Cautelar - Expte: 903/18, donde judicialmente se designó otro grupo a los efectos de constituir un consorcio bajo los lineamientos del Código Civil y Comercial de la Nación, lo que a la fecha aún no ha sucedido, en tanto en el Registro Inmobiliario de la Provincia no han sido inscriptas ninguna de las unidades bajo el régimen de la propiedad horizontal, incluida la del presente juicio.

Describe que cuando fue vendido el lote A8, se estableció una condición previa al pago de las expensas, refutada en el contrato de fecha 08/04/2011. La misma se encuentra en la cláusula séptima la que expresamente reza: "...Los gastos en expensas comunes serán abonados por el comprador a partir de la entrega efectiva del bien vendido, siempre y cuando se hayan completado la construcción de las obras referenciadas en la cláusula PRIMERA...".

Afirma que dichas obras, a la fecha aún no han sido concluidas negando su finalización.

Relata que este contrato si bien fue celebrado antes de la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, sus cláusulas y condiciones siguen plenamente vigentes hasta tanto se cumplan con las mismas con plena aceptación por parte de la compradora. Lo cierto es que hasta el día de la fecha las obras no han sido terminadas, surge como prueba de ello, que la parte actora no corrobora en su presentación el cumplimiento de dicha condición que forma parte del título ejecutivo.

Señala que si bien la actora es continuadora de la anterior sociedad civil, las condiciones pactadas y en especial las que están estrechamente relacionadas con el objeto del presente juicio

ejecutivo de expensas, siguen vigentes en tanto no haya aceptación de esta parte o actuaciones que certifiquen que la obra ha culminado. En este sentido al estar latente una condición dentro del presente juicio ejecutivo, el mismo no puede prosperar; siendo la cláusula séptima, ley para las partes y un derecho adquirido, no puede ser violentado por disposiciones judiciales en contrario. En este sentido, las condiciones de la compra del inmueble, por intervención judicial que manda a la actora a adecuarse como consorcio, no modificaron las condiciones del contrato del 11/08/2010, no constituyendo la presente una ejecución en sí misma y con los requisitos que la misma impone, de acuerdo a los términos que la ley dispone y cita jurisprudencia al respecto.

A continuación solicita que se rechace la presente ejecución, aduciendo que la falta de pago de expensas no obedece a una falta de voluntad de su parte, sino a que se cuenta con el derecho y la excepción al pago de la misma por vía de contrato, cuestión esta que no puede ser desconocida por la actora toda vez que la misma es la continuadora y de la sociedad civil a la cual estaba dirigida dicha cláusula, siendo la sociedad civil la que debía velar por el cumplimiento de la condición sobre el cumplimiento de la obra.

Agrega que entiende que la propiedad identificada con el Lote A8, no se encuentra inscrita ni alcanzada por el régimen de la propiedad horizontal. Que ello surge de las constancias de autos en especial del informe de dominio presentado por el actor, por lo que puede inferirse que, por más que se quisiera otorgarle a la actora la condición de consorcio en los términos del art. 2075 del C. C. y C., tal adecuación al menos debe cumplimentar ciertos requisitos que no pongan en duda el cumplimiento de actos jurídicos nacidos al momento en que se formó el emprendimiento urbanístico del barrio Loma Linda.

Aduce que si bien el art. 2075 habla de una adecuación, la misma no debe reducirse a una simple orden judicial ni una asamblea de unos pocos propietarios para tener por cumplido dicha normativa porque se podrían llegar a sentencias injustas, como en el presente de caso donde se cuenta con una condición incumplida en un contrato, en pos de otorgar validez ejecutiva a ciertos instrumentos mediante la creación pretoriana. Más si tiene en cuenta que en el presente caso existe una cláusula condicionante y de contraprestación que no ha sido cumplida, que tiene el carácter de ley entre las partes y oponibles por lo menos al actor, como continuador en tanto interventor de aquella sociedad civil creada a la época del contrato de compraventa. Que este derecho adquirido por contrato forma parte del patrimonio y propiedad de esta parte y el mismo está amparado y protegido por la Constitución Nacional.

Afirma que en el presente caso debe interpretarse que si se pretendiera la adecuación al régimen de propiedad horizontal, la misma no debe violentar los actos jurídicos anteriores celebrados por la partes, no sin antes tener por acreditado el cumplimiento de cualquier condición que tenga por objeto la exigibilidad de la obligación.

Continúa su relato expresando que el titular registral y Fiduciario, también demandado en el presente, vendió el inmueble por boleto de compra inmobiliaria, instrumento que cae a la fecha de inicio de la presente demanda bajo el C. C. y C. en la norma del art. 1170. En ese sentido, siendo inhábil el título que se intenta ejecutar contra esta parte, por no ser exigible la obligación bajo cláusula de condición, pide se ordene el levantamiento de la medida cautelar de embargo sobre el inmueble.

Solicita que las costas sean por el orden causado, teniendo en cuenta que esta parte tiene como prerrogativa y fundamento para oponerse a la presente ejecución un derecho adquirido nacido de un acuerdo que vincula a una de las partes demandas en la presente, por lo que se interpreta que dicho acuerdo es oponible a cualquier tercero incluso al actor, en el caso de que sea considerado por V.S.

como consorcio en los términos del C. C. y C.

En fecha 26/07/24 se ordena intimar de pago al demandado **MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A.** en el nuevo domicilio denunciado por la parte actora y haciendo efectiva la intimación de pago ordenado, el accionado no planteo excepciones.

Mediante escrito de fecha 19/06/24 el ejecutante contesta la excepción opuesta por la codemandada peticionando el rechazo de las mismas en los términos allí vertidos, a los que cabe remitirse en homenaje a la brevedad.

Abierta la causa a prueba por providencia de fecha 14/10/24, punto II, se agregan las que da cuenta el informe actuarial de fecha 03/02/25.

Encontrándose abonada por la parte actora la totalidad de la planilla fiscal practicada en autos, la causa queda en condiciones de ser resuelta.

Debiendo resolver la cuestión traída a estudio, se inicia la presente acción ejecutiva por cobro de expensas en base al certificado de deuda expedido por el administrador del consorcio, habiendo opuesto la codemandada **Alejandra Magdalena Hurtado** excepción de **Inhabilidad de Título**. Por su parte, el demandado Mercadeo Marketing Financiero S.A. no se apersonó a estar a derecho ni opuso excepción legítima en su contra.

Es dable recordar que la **excepción de inhabilidad de título** se encuentra limitada a las formas extrínsecas del instrumento y que procede únicamente cuando se cuestiona la idoneidad jurídica de dicho título, sea porque no está contemplado entre los enumerados por la ley, porque carece de los requisitos a que ésta supedita su fuerza ejecutiva, o porque el actor o el demandado no gozan

de legitimación activa o pasiva respectivamente.

En el caso la codemandada aduce que el certificado de deuda por expensas base de la presente acción es inhábil, atento a que el mismo se encuentra sujeto a una condición y contraprestación. Indica que en la cláusula Primera del boleto de compraventa de fecha 11/08/2010, se enumeran una serie de obras a desarrollar, que según la codemandada, hasta el día de la fecha no han sido concluidas.

Señala que cuando se vendió el lote A8 se estableció una condición previa al pago de las expensas, la cuál se encuentra plasmada en la cláusula Séptima del boleto de compraventa de fecha 11/08/2010 y que reza: *"...Los gastos en expensas comunes serán abonados por el comprador a partir de la entrega efectiva del bien vendido, siempre y cuando se hayan completado la construcción de las obras referenciadas en la cláusula PRIMERA..."*.

Manifiesta que estas cláusulas y condiciones se encuentran plenamente vigentes, hasta tanto se cumplan con las mismas con plena aceptación por parte de la compradora o actuaciones que certifiquen que las obras culminaron, y al estar latente una condición dentro del proceso ejecutivo, el mismo no puede prosperar.

Afirma que la propiedad identificada con el Lote A8, no se encuentra inscripta ni alcanzada por el régimen de la propiedad horizontal y que por más que se quisiera otorgar a la actora la condición de consorcio en los términos del art. 2075 del C.C.yC., tal adecuación al menos debe cumplimentar ciertos requisitos que no pongan en duda el cumplimiento de actos jurídicos nacidos al momento en que se formó el emprendimiento urbanístico del barrio Loma Linda.

Ahora bien, con respecto a lo afirmado en el último párrafo, cabe señalar que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación prevé los conjuntos inmobiliarios y los regula a partir del art. 2073. El

art. 2.075 del CCCN, establece en su segundo y tercer párrafo que "Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial. Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real".

De la documentación acompañada por el consorcio actor surge que el mismo se adecuó a lo normado por el art. 2075 del C.C.C.N., cumpliendo con todos los requisitos establecidos por la ley vigente

En efecto, junto con el escrito de la demanda la actora adjuntó el Reglamento del Consorcio de Propietarios de Loma Linda Country Club en copia certificada obtenida del Expediente "Briz Tomas Daniela Fernanda y otros S/ Medida Cautelar 2 (residual) - Expte. n° 903/18" que tramita ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la 8va. Nom.

De la lectura del mencionado expediente, ofrecido como prueba por la parte actora, surge que el 20/12/18 se dispuso hacer lugar a la intervención judicial del Consorcio de Propietarios de Loma Linda Country Club Sociedad Civil, hasta tanto se designara una nueva administración en el marco de una asamblea judicial. Posteriormente, por resolución del 05/04/21 se convocó a asamblea judicial, para, - entre otras cuestiones -, adecuar la citada sociedad civil a la normativa de fondo vigente.

El 16/06/21 tuvo lugar tal asamblea, eligiéndose administrador y creándose el Consejo de Propietarios previsto en el art. 2064 del C.C.C.N.. Por oficio del 09/12/21 se comunicó a la AFIP la existencia del consorcio, la designación de administrador y el consejo de propietarios, para que conceda al consorcio un número de CUIT y habilite las inscripciones, indicando como denominación de la entidad: Consorcio de Propietarios de Loma Linda Country Club, entre otros datos.

Por ende, en base a ello es claro que la parte actora desde que tuvo lugar la intervención judicial, donde se resuelve la existencia del consorcio de propietarios de acuerdo a lo previsto por el art. 2075 - 2do párrafo - del C.C.C.N., conforma un derecho real de propiedad horizontal. Ello es así por cuanto en la audiencia judicial el 16/06/22 se celebró una Asamblea Judicial (conf. art. 2063 del C.C.C.N.) en la cual se designó el Consejo de Propietarios y Administrador (conf. arts. 2064 y 2066 C.C.C.N.) y de este modo se produjo la adecuación de la anterior sociedad civil a la nueva modalidad prevista en la ley de fondo para los conjuntos inmobiliarios: propiedad horizontal especial mediante la creación del Consorcio previsto en el art. 2044 C.C.y C.

En otro plano, debo señalar que el art. 2080 del C.C.C.N. expresamente establece que el Reglamento de esta Propiedad Horizontal Especial es parte integrante de los títulos de propiedad que se otorguen sobre las unidades funcionales que componen el conjunto inmobiliario y se presume conocido por todos los propietarios sin admitir prueba en contrario.

La adquisición por parte del demandado Mercadeo Marketing Financiero S.A del lote identificado con el Padrón Inmobiliario N° 614998 fue en fecha 30/11/2007, según plancha registral adjuntada y la compra del mencionado lote por parte de la codemandada fue en fecha 28/04/11 conforme anexo del boleto de compraventa de fecha 11/08/10, es decir con anterioridad a la adecuación judicial descripta y por ende los ejecutados no pueden desconocer todo lo actuado judicialmente, en especial lo decidido por la Asamblea del 16/06/22, máxime cuando la sentencia del Juez Civil y Comercial Común de fecha 14/11/18 manda publicar en el Boletín Oficial la Convocatoria de Asamblea Judicial para la adecuación al Régimen de propiedad.

En conclusión, el lote 8 de la Manzana A, Padrón 614998 identificado por el certificado de deuda base de esta demanda, forma parte del Consorcio en virtud de la expresa disposición legal del art. 2074 y por ende, sus propietarios están obligados por el art. 2081 a pagar las expensas y gastos comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario, sin que la parte demandada haya logrado probar que dicha obligación no le es exigible. (Conf. Cám. Civ. en Doc. y Loc. - Sala 1, sent. 185 del 28/05/24).

A continuación, y habiendo manifestado la excepcionante que el certificado de deuda base de la presente acción es inhábil por encontrarse sujeto a una condición, es importante remarcar que la excepción de inhabilidad de título en un proceso ejecutivo procede únicamente cuando se cuestiona la idoneidad jurídica del título en si mismo, y no aspectos relacionados con la causa o fondo de la obligación.

El Código Civil y Comercial de la Nación establece en su art. 2048 que: “El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si este existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones”.

De las constancias de autos se desprende que el actor ejecuta un certificado de deuda de expensas de fecha 14/06/2022, correspondiente a los períodos de agosto de 2021 a junio de 2022, **suscripto por el administrador del consorcio Oscar Gimenez Lascano y aprobado por el consejo de propietarios**. Además adjuntó copia certificada del reglamento donde en su cláusula primera se establece que “la boleta o formulario de liquidación de expensas firmada por el administrador tendrá el carácter de título ejecutivo”.

De todo esto surge que el certificado de deuda por expensas base de la presente acción cumple con lo requerido por el art 2048 del C.C.C.N., **siendo el mismo hábil para llevar adelante presente la ejecución**.

Por lo tanto, corresponde llevar adelante la presente ejecución por la suma de\$ **79.800** con más intereses, gastos y costas. Finalmente creo importante recordar que resulta de la naturaleza de los complejos urbanísticos la necesidad de que los propietarios de los lotes contribuyan al mantenimiento y conservación de las vías de acceso y espacios de circulación interna, seguridad, parquización, iluminación, limpieza y demás servicios centrales porque si la mayoría de los propietarios de lotes dejaran de abonar sus cuotas, dejaría de existir el country cuya creación tuvieron en miras y quisieron todos los que adhirieron a ese proyecto común como objeto primordial de la compra del lote de propiedad individual, y el Consorcio no constituye sino el sistema que el mismo propietario eligió para sus mejores condiciones de vida (Marina Mariani de Vidal y Adriana Abella N., "Clubes de campo y barrios privados. Expensas comunes", La Ley, 2006-F, 1211, CNCiv., sala F, Iub Los Cerrillos del Pilar S.A.", sentencia del 11/03/2009, La Ley Online: AR/JUR/5097/2009).

Por otro lado, y en virtud de que el Reglamento de copropiedad del consorcio actor no estipula cláusula de intereses, dispongo que el monto reclamado devengará los mismos en el **porcentual equivalente a la TASA ACTIVA que para operaciones de descuento establece el Banco de la Nación Argentina en todo concepto**, desde la fecha de mora de cada periodo, hasta la fecha del efectivo pago, conforme a lo cuál se deberá confeccionar planilla oportunamente.

Que debiendo **regular honorarios** a los profesionales intervinientes se tomará como base regulatoria la suma de \$ 273.976,72 al 28/02/2025, según planilla de cálculos que a continuación se detalla:

Fecha Vto.ImporteInteresesImporte int.Total

15/08/2021

15/09/2021

15/10/2021

15/11/2021

15/12/2021

15/01/2022

15/02/2022

15/03/2022

15/04/2022

15/05/2022

15/06/2022\$ 4.800

\$ 7.500

\$ 7.500

\$ 7.500

\$ 7.500

\$ 7.500

\$ 7.500

\$ 7.500

\$ 7.500

\$ 7.500

\$ 7.500

\$ 7.500261,61%

258,19%

254,88%

251,46%

248,14%

244,68%

240,86%

237,20%

233,09%

228,85%

224,25%\$ 12.557,35

\$ 19.364,48

\$ 19.115,70

\$ 18.859,23

\$ 18.610,32

\$ 18.351,04

\$ 18.064,28

\$ 17.790,36

\$ 17.481,46

\$ 17.163,42

\$ 16.819,08\$ 17.357,35

\$ 26.864,48

\$ 26.615,70

\$ 26.359,23

\$ 26.110,32

\$ 25.851,04

\$ 25.564,28

\$ 25.290,36

\$ 24.981,46

\$ 24.663,42

\$ 24.319,08

\$ 79.800Base:\$ 273.976,72

Atento al carácter en que actúan los profesionales intervinientes, valoración de la labor desarrollada en autos y 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 y 24.432 se procederá sobre la base señalada a efectuar el descuento del **10 %** previsto en la ley arancelaria (Art. 62), y a tomarse en base a la escala del art. 38, un porcentaje del **16%** con más el 55% correspondiente a los honorarios procuratorios para el letrado interviniente por la parte actora y un **9%** para el de la demandada.

Dado que los guarismos resultantes de la aplicación de las normas arancelarias pertinentes no alcanzan a cubrir el mínimo legal del art. 38, los estipendios se regulan por el valor equivalente a una consulta escrita, añadiéndose el 55% correspondiente a los honorarios procuratorios para el letrado apoderado de la parte demandada.

Cabe indicar sobre la tasa aplicable para la actualización de los estipendios regulados que con fecha 11/02/15, la CSJT, en los autos caratulados "Alvarez Jorge Benito s/Prescripción Adquisitiva-Inc. de Regulación de Honorarios", expresa: "(...) atento a la especial naturaleza del crédito ejecutado, que funciona como remuneración personal del trabajo profesional (art. 1 ley 5480), el mismo reviste carácter alimentario (Conf. CSJT- Sent. n° 361-21/05/12) por lo que corresponde se devengue con tasa activa del Banco de la Nación Argentina en sus operaciones de descuentos de documentos desde la mora al efectuar el pago (...)".

Por lo expuesto, corresponde que el capital de los honorarios regulados devengue intereses calculados con la tasa activa que percibe el Banco de la Nación Argentina, desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago.

Por ello,

RESUELVO:

I).- NO HACER LUGAR a la excepción de inhabilidad de título deducida por la codemandada ALEJANDRA MAGDALENA HURTADO, en razón de lo considerado.

II).- ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución seguida por LOMA LINDA COUNTRY CLUB CONSORCIO DE PROPIETARIOS en contra de MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A. y ALEJANDRA MAGDALENA HURTADO, por la suma de PESOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS (\$79.800), con más los intereses equivalentes al porcentual de TASA ACTIVA que para operaciones de descuento establece el Banco de la Nación Argentina en todo concepto, desde la fecha de mora de cada periodo y hasta la fecha del efectivo pago.-

III).- COSTAS, GASTOS y aportes ley 6.059 a cargo de la parte vencida.

IV).- REGULAR HONORARIOS:

Al letrado GILLI RODOLFO OSCAR, en el carácter de apoderado de la parte actora, en la suma de PESOS SEISCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL (\$682.000), la cual devengará desde la mora hasta su efectivo pago, un interés equivalente a la TASA ACTIVA que publica el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA conforme a lo considerado.-

Al letrado CABRERA EDUARDO JULIAN, en el carácter de patrocinante de la parte demandada, en la suma de PESOS CUATROCIENTOS CUARENTA MIL (\$440.000), la cual devengará desde la mora hasta su efectivo pago, un interés equivalente a la TASA ACTIVA que publica el BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA conforme a lo considerado.-

HÁGASE SABER.

FDO. DR. ENZO D. PAUTASSI - JUEZ -

Actuación firmada en fecha 07/03/2025

Certificado digital:

CN=PAUTASSI Enzo Dario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20230796891

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.