

Expediente: 2688/23
Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB C/ MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A. Y OTRO S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA I**
Tipo Actuación: **FONDO (RECURSOS)**
Fecha Depósito: **14/05/2025 - 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*
20128704141 - *RENGEL, FEDERICO TULIO-DEMANDADO*

JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB c/ MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A. Y OTRO s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS. EXPTE. N° 2688/23 - SALA 1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala I

ACTUACIONES N°: 2688/23



H104118480100

AUTOS: CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB c/ MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A. Y OTRO s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS. Expte.: 2688/23

San Miguel de Tucumán, 13 de mayo de 2025.

SENTENCIA N° 95

Y VISTO:

El recurso de apelación concedido en fecha 04/12/2024 a la parte codemandada -Federico Tulio Rengel- contra la sentencia de primera instancia de fecha 15/11/2024, la cual resolvió: "I.- *ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución con costas, conforme lo considerado, seguida por CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB en contra de MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A. y de FEDERICO TULIO RENGEL, por la suma de PESOS OCHENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS (\$87.300), con más sus intereses, gastos y costas, conforme lo considerado. El monto reclamado devengará desde la mora () y hasta su efectivo pago el interés equivalente al de la tasa activa que cobra el B.N.A en operaciones de descuentos de documentos a 30 días. II.- REGULAR HONORARIOS por la labor profesional desarrollada en el presente juicio por la primera etapa al letrado RODOLFO OSCAR GILLI, (apoderado), en la suma de*

PESOS CUATROCIENTOS TRES MIL (\$403.000). La suma regulada devengará hasta su efectivo pago un interés equivalente a la TASA ACTIVA que publica el Banco de la Nación Argentina. III.- OPORTUNAMENTE practíquese planilla por la interesada. IV.- COSTAS conforme se consideran" y;

CONSIDERANDO:

I.- Escrito de interposición de nulidad y expresión de agravios presentado por el codemandado -Federico Tulio Rengel-:

En fecha 03/12/2024 (hs. 15:31) el codemandado Rengel plantea recurso de nulidad y expresa agravios en contra de la sentencia reseñada.

En su presentación, fundamenta su pedido en una serie de irregularidades que, a su entender, afectan el debido proceso y configuran una maniobra fraudulenta en su contra.

En primer lugar, plantea que la sentencia impugnada es nula debido a una maniobra de estafa procesal orquestada por la parte actora y su abogado, Rodolfo Oscar Gilli, en complicidad con los administradores del Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club. Sostiene que estos últimos impidieron que el Oficial de Justicia ingresara a su domicilio para notificarlo personalmente de la intimación de pago y embargo, haciendo que la notificación se dejara en la portería del barrio cerrado, la cual es controlada por personal vinculado a la parte actora. Con esta estrategia, la notificación no habría llegado a su conocimiento, lo que derivó en que el juez considerara extemporáneas las defensas que, según alega, presentó dentro del plazo legal una vez que tomó conocimiento efectivo de la demanda.

El codemandado argumenta que este modus operandi se ha utilizado en múltiples casos similares dentro del mismo barrio, con el objetivo de obtener sentencias de trance y remate sin que los demandados puedan ejercer su derecho de defensa.

Asimismo, sostiene que la sentencia recurrida es nula por varias razones. En primer lugar, denuncia la violación del debido proceso, ya que la notificación de la demanda no se realizó en su domicilio real, sino que fue recibida por la parte actora, lo que impidió su debida defensa dentro del plazo legal. Explica que el artículo 197 del Código Procesal Civil y Comercial establece que el objeto de la notificación es poner en conocimiento a las partes de las resoluciones judiciales, mientras que el artículo 200 establece que la notificación de la demanda debe hacerse en el domicilio real del demandado. Al no haberse cumplido con esta disposición, se ha configurado una causal de nulidad expresa conforme lo dispuesto en el artículo 203 del mismo código.

También señala que la sentencia adolece de defectos en su motivación, ya que se limita a afirmar que el demandado dejó vencer el término para oponer excepciones sin fundamentar las razones por las cuales llegó a esa conclusión. No analiza ni responde las excepciones que fueron planteadas dentro del plazo legal, ni considera la irregularidad en la notificación que impidió la defensa en juicio.

Otro de los argumentos expuestos es la existencia de fraude procesal, ya que la parte actora habría utilizado el mismo ardid de impedir la notificación en el domicilio real del demandado para asegurarse una sentencia de trance y remate sin oposición procesal.

Por último, menciona que el perjuicio sufrido es evidente, ya que, debido a estas maniobras, se ha dictado una sentencia en su contra sin haber podido ejercer adecuadamente su derecho de defensa, lo que constituye una violación flagrante del debido proceso. Por lo tanto, sostiene que la nulidad de la sentencia es la única vía para restablecer sus derechos y garantizar un proceso justo.

En relación con la apelación, el abogado argumenta que la sentencia es arbitraria y contradictoria. Explica que, por un lado, el fallo señala que el demandado no opuso excepciones, pero, por otro, indica que las presentó fuera de término. Esta contradicción pone de manifiesto la falta de razonabilidad en la decisión del juez y refuerza la necesidad de revocar la sentencia impugnada.

Asimismo, cuestiona la imposición de costas, ya que considera que no pueden imponerse hasta tanto se resuelvan las excepciones opuestas, las cuales no fueron analizadas en la sentencia. Afirmar que, al haberse cometido una estafa procesal, la sentencia obtenida es fraudulenta y, en consecuencia, las costas deben ser impuestas a la parte actora una vez declarada la nulidad del fallo.

Pide que se declare la nulidad de la sentencia y se revoque con costas en ambas instancias.

En fecha 19/12/2024 contesta el memorial de agravios la parte actora. Pide que se declare desierto el recurso de apelación interpuesto, con expresa imposición de costas, confirmando la sentencia de primera instancia.

En 12/02/2025 se recibe dictamen de la Fiscal de Cámara, la cual entiende que corresponde desestimar la nulidad.

II.- Resolución del caso:

Corresponde abocarse al tratamiento de la cuestión sometida a conocimiento de este Tribunal. A modo introductorio, cabe señalar que las presentes actuaciones tienen por objeto el cobro ejecutivo de expensas comunes promovido por el Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club contra Mercadeo Marketing Financiero S.A., en su carácter de titular registral, y contra Federico Tulio Rengel, en calidad de poseedor del bien. El título ejecutivo que funda la pretensión es un certificado de expensas expedido por la suma de \$112.912.

Realizaremos un breve detalle de las actuaciones que consideramos relevantes para resolver:

1.- El 13/08/2024 el Oficial de Justicia correspondiente al Juzgado de Paz Letrado de Tafí Viejo se constituyó en el domicilio del demandado (Mercadeo Marketing Financiero S.A. y Federico Tulio Rengel), sito en Lote 15, Manzana S del Loma Linda Country Club. No le permitieron el ingreso al country, por lo que procedió a dejar fijado el mandamiento de intimación, junto a 24 fs. para traslado, en portería del country.

2.- El 19/08/2024 se presenta el codemandado Federico Tulio Rengel. Niega la deuda, cuestiona la validez del reglamento de convivencia invocado por la actora por no haber sido firmado ni otorgado por escritura pública, y lo tacha de inconstitucional por imponer expensas fijas sin respetar la proporcionalidad legal. Afirmar que no existe propiedad horizontal ni consorcio válido, por lo que la actora carece de legitimación. Plantea inhabilidad del título, litispendencia con un juicio previo donde se debate la misma cuestión, ofrece prueba y solicita el rechazo de la demanda con costas.

3.- El 20/08/2024 el juzgado provee: *"Por presentado en el carácter invocado con domicilio procesal constituido, désele intervención de ley al sólo efecto de proveer lo siguiente: 1) Se intima al presentante a fin de que complete bonos profesionales y Ley 6.059 en el término de 5 días, bajo apercibimiento de comunicar su conducta a la Caja de Abogados y Procuradores; y posponer a su respecto el dictado del auto regulatorio hasta tanto se acredite su cumplimiento. (Ley 5233 Art. 60 inc. 5° y Ley N° 6059 arts. 26 -inc. "a"- y 27, conforme su redacción actual - Ley N° 8306). 2) Asimismo en igual término acompañe tasa de justicia bajo apercibimiento de comunicar el incumplimiento del pago de la misma, que asciende a la suma de \$880,00, la cual se incorporará a la planilla fiscal a practicarse oportunamente en virtud de las facultades otorgadas por art. 26 -Procesal-, y de conformidad con lo normado por el art. 112 de la Ley N° 5121. 3) A lo demás:*

Resérvese para ser proveído una vez cumplimentado el punto precedente, a instancia de la parte interesada".

4.- El 22/08/2024 la parte actora realiza una presentación por la cual interpone recurso de revocatoria, con apelación en subsidio, contra la providencia de fecha 20/08/2024, que tuvo por presentado al Dr. Federico Rengel en carácter propio, con domicilio constituido y con intervención de ley. Sostiene que dicha presentación resulta extemporánea, ya que el plazo para accionar por derecho propio habría vencido el 26/10/2023, conforme surge de las constancias de notificación obrantes en el expediente.

5.- El 30/08/2024 la a quo provee: "A despacho informando a S.S. que en fecha 18/10/2023 se intimó de pago al letrado Rengel Tulio Federico en su domicilio venciendo el plazo para oponer excepciones en fecha 26/10/2023 a hs. 10:00 (con cargo extraordinario). Secretaria 30/08/2024.

SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 30 de agosto de 2024. A) Proveyendo el escrito presentado en fecha 21/08/2024: Atento a los términos vertidos en el cuerpo de esta presentación, asistiendo razón al recurrente; se provee: En mérito a los argumentos dados en el esrito que antecede, en los términos del art. 757 y cctes. del N.C.P.C. y C.; revócase por contrario imperio el punto 3 del proveído atacado (20/08/2024). Proveyendo en substitutiva lo pertinente: Al planteo de inconstitucionalidad y las excepciones articuladas por la parte demandada (Rengel Federico Tulio): Teniendo en cuenta que el término para oponer las mismas vencía el 26/10/2023 a hs. 10:00 (con cargo extraordinario) - conforme lo informado precedentemente: No ha lugar. B) ... C) ... "

6.- El 15/11/2024 se dictó sentencia de trance y remate ordenando llevar adelante la ejecución con costas, a pedido del Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club contra Mercadeo Marketing Financiero S.A. y Federico Tulio Rengel, por la suma de \$87.300, más intereses, gastos y costas, aplicándose desde la mora y hasta el pago total la tasa activa del B.N.A. para descuentos a 30 días.

7.- El 03/12/2024 (hs. 15:31) el codemandado Rengel plantea recurso de nulidad y expresa agravios en contra de la sentencia reseñada. Este resulta el objeto de estudio de la presente resolución.

Corrido traslado a la Fiscal de Cámara, en fecha 12/02/2025 se recibe su dictamen, el cual expresa:

"...III.- En lo que resulta materia de opinión de esta Fiscalía, a saber, recurso de nulidad, se observa que el recurrente funda el planteo en circunstancias acaecidas con anterioridad al dictado de la sentencia (notificación de la intimación de pago y embargo) y en la omisión de resolver los planteos de competencia y litispendencia articulado.

La nulidad por vía de recurso es procedente cuando la sentencia ha sido dictada como consecuencia de un proceso viciado y cuyos defectos no fueron posibles repararlos en la instancia que se produjeron, lo que en autos no acontece...

...ello permite advertir que el recurso de nulidad fundado en oportunidad de deducir apelación, resulta improcedente, por cuanto los pretendidos vicios invocados fueron conocidos con anterioridad a la sentencia recurrida.

Así, el demandado realizó presentación en fecha 19/08/24 y guardó silencio respecto a la notificación cuya nulidad pretende ahora, por lo que no solo conocía dicho acto, sino además lo convalidó en los términos del art. 224, CPCCT, no dándose los presupuestos del art. 802, CPCC, para la procedencia del recurso en vista.

Por otra parte se advierte que en la presentación indicada en el párrafo anterior, el ahora recurrente formuló planteo de inconstitucionalidad y opuso excepción de inhabilidad de título y litispendencia, a lo que se proveyó en decreto del 20/08/24: "Por presentado en el carácter invocado con domicilio procesal constituido, désele intervención de ley al sólo efecto de proveer lo siguiente: 1) Se intima al presentante a fin de que complete bonos profesionales y Ley 6.059 en el término de 5 días, bajo apercibimiento de comunicar su conducta a la Caja de Abogados y Procuradores; y posponer a su respecto el dictado del auto regulatorio hasta tanto se acredite su cumplimiento. (Ley 5233 Art. 60 inc. 5º y Ley Nº 6059 arts. 26 -inc. "a"- y 27, conforme su redacción actual - Ley Nº 8306). 2) Asimismo en igual término acompañe tasa de justicia bajo apercibimiento de comunicar el incumplimiento del pago de la misma, que asciende a la suma de \$880,00, la cual se incorporará a la planilla fiscal a practicarse oportunamente en virtud de las facultades otorgadas por art. 26 -Procesal-, y de conformidad con lo normado por el art. 112 de la Ley Nº 5121. 3) A lo demás: Resérvese para ser proveído una vez cumplimentado el punto precedente, a instancia de la parte interesada."

Contra dicha providencia, el letrado Rengel dedujo revocatoria que se resolvió el 30/08/24: “A) Proveyendo el escrito presentado en fecha 21/08/2024: Atento a los términos vertidos en el cuerpo de esta presentación, asistiendo razón al recurrente; se provee: En mérito a los argumentos dados en el escrito que antecede, en los términos del art. 757 y ctes. del N.C.P.C. y C.; revócase por contrario imperio el punto 3 del proveído atacado (20/08/2024). Proveyendo en sustitutiva lo pertinente: Al planteo de inconstitucionalidad y las excepciones articuladas por la parte demandada (Rengel Federico Tulio): Teniendo en cuenta que el término para oponer las mismas vencía el 26/10/2023 a hs. 10:00 (con cargo extraordinario) -conforme lo informado precedentemente: No ha lugar. B) Haciéndose efectivo el apercibimiento oportunamente dispuesto: 1) Líbrese oficio a la Dirección General de Rentas, comunicando que la parte demandada Dr. Federico Tulio Rengel; no abonó los derechos fiscales adeudados de \$880 (Apersonamiento: firma y primer escrito de letrado) a los fines que hubiere lugar. 2) Líbrense oficios a la Caja de Previsión y Seguridad Social de Abogados y Procuradores de Tucumán, y al Colegio de Abogados de Tucumán; a fin de comunicar que el letrado Federico Tulio Rengel, no dio cumplimiento con los recaudos de ley pertinentes a su primera intervención en la causa; suspendiéndose asimismo la regulación de honorarios hasta que regularice tal situación...”.

En este contexto, los planteos formulados en presentación del 19/08/24 fueron desestimados por extemporáneos, quedando firme y consentido el proveído de fecha 30/08/24.

IV.- Por lo expuesto, a criterio de esta Fiscalía, la nulidad debe ser desestimada, debiendo V. Tribunal abocarse al tratamiento del recurso de apelación...". El subrayado nos corresponde.

Hacemos nuestras las palabras de la Fiscal de Cámara en cuanto al recurso de nulidad interpuesto por el codemandado Federico Tulio Rengel.

Cabe destacar que el codemandado Rengel, al efectuar su presentación del 19/08/2024 -en la cual promovió un planteo de inconstitucionalidad y articuló las excepciones de inhabilidad de título y litispendencia- no formuló manifestación alguna en relación con la supuesta imposibilidad de notificación de la intimación de pago que ahora invoca.

A mayor abundamiento, no dedujo recurso alguno contra la providencia dictada en fecha 30/08/2024, la cual le fue debidamente notificada, adquiriendo firmeza y consentimiento.

En virtud de lo expuesto y habiendo sido debidamente valorado el dictamen de la Sra. Fiscal de Cámara, quien se pronunció de manera clara y fundada respecto de la nulidad articulada, corresponde desestimar dicha pretensión.

Ahora bien, en cuanto a la apelación de la sentencia de fecha 15/11/2024 deducida por el codemandado Rengel, diremos que la misma no resulta procedente atento a que no se opusieron excepciones legítimas.

La interposición de inconstitucionalidad y excepciones por parte de Rengel fue realizada de manera extemporánea (ver punto A de providencia del 30/08/2024).

Por lo expuesto, conforme lo dispone el artículo 597 C.P.C.C.T. -Ley N° 9531-, no le corresponde el derecho de apelar la sentencia de fondo:

"Apelación. El ejecutado sólo podrá apelar la sentencia cuando hubiera opuesto excepción legítima y, en las fundadas en cuestiones de hecho, cuando hubiera producido prueba sobre ellos...".

En razón de ello, se rechazan los recursos de apelación y nulidad intentados por el letrado Rengel.

Costas: se imponen al codemandado vencido -Federico Tulio Rengel- atento al principio objetivo de la derrota (artículo 62 C.P.C.C.T. -Ley N° 9531-).

Por ello,

RESOLVEMOS:

I) NO HACER LUGAR al recurso de nulidad y apelación interpuesto por el codemandado Federico Tulio Rengel, contra la sentencia de fecha 15/11/2024, la que se confirma.

II) COSTAS: las de esta segunda instancia se imponen al codemandado vencido -Federico Tulio Rengel-, atento el resultado del recurso.

III) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

GISELA FAJRE CARLOS E. COURTADE

Actuación firmada en fecha 13/05/2025

Certificado digital:

CN=AVELDAÑO Ricardo Daniel, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23142251809

Certificado digital:

CN=COURTADE Carlos Enrique, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20123256833

Certificado digital:

CN=FAJRE Myriam Gisela Fatima, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27110641236

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