

Expediente: **3532/25**

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CLUB DE CAMPO LAS CORTADERAS C/ GORLERO MARIA CARMEN Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**

Fecha Depósito: **20/08/2025 - 00:00**

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

20222632200 - *CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CLUB DE CAMPO LAS CORTADERAS, -ACTOR*

90000000000 - *BULACIO, RAFAEL ALBERTO-DEMANDADO*

20222632200 - *GIMENEZ LASCANO, OSCAR-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° 2

ACTUACIONES N°: 3532/25



H106028645934

JUZGADO DE DOCUMENTOS Y LOCACIONES DE LA II° NOMINACIÓN

JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CLUB DE CAMPO LAS CORTADERAS c/ GORLERO MARIA CARMEN Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS. EXPTE: 3532/25

San Miguel de Tucumán, 19 de agosto de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver, en estos autos arriba consignados, y;

CONSIDERANDO:

1) Que la parte actora **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CLUB DE CAMPO LAS CORTADERAS**, mediante su letrado apoderado **GIMENEZ LASCANO OSCAR**, deduce demanda ejecutiva en contra de **MARIA CARMEN GORLERO** y **RAFAEL ALBERTO BULACIO** por la suma de **\$1.412.115,10** en concepto de capital reclamado, con más intereses, gastos y costas. El monto reclamado se funda en la existencia del saldo deudor correspondiente a expensas ordinarias inherentes a los meses de febrero a junio de 2025 inclusive, emergentes del certificado de deuda por expensas referido a la unidad identificada como manzana 4, lote 1, matrícula X-04713. Asimismo, formula reserva de ampliar la presente acción con los importes correspondientes a los meses que se devengarán durante el trámite de este litigio y con posterioridad en idéntico concepto de expensas comunes.

Encontrándose el título base de la presente acción comprendido en los supuestos previstos por el art. 567 inc. 6 Procesal ley n° 9531 y estando reunidos los requisitos formales de admisibilidad, corresponde dictar sentencia monitoria ejecutiva y ordenar llevar adelante la presente ejecución por la suma reclamada.

Véase que el instrumento cumple con los requisitos estipulados en la artículo quinto, capítulo VI, Título Cuarto del Reglamento de Copropiedad y Administración Consorcio de Propietarios accionante, acompañado en autos.

Ahora bien, con respecto a los intereses que devengará el capital reclamado nótese que de dicho artículo surge que cada propietario *"...deberá abonar las expensas comunes establecidas..., dentro de los cinco días siguientes al vencimiento de cada período y no haciéndolo en dicho plazo incurrirá en mora, de pleno derecho sin necesidad de interpelación alguna. En caso de mora, y a partir de la misma, el propietario moroso, deberá abonar la deuda con un recargo en concepto de interés punitivo de un 3% mensual"*. Y, puesto que no se precisa la fecha de vencimiento de cada período en el reglamento, se considerará que el pago es a mes vencido y por ende, que el mismo es el último día del mes. Siendo así, la fecha de mora será el **sexto día del vencimiento de cada período**.

Asimismo, dicho artículo establece a continuación que si el propietario dejaré de abonar dos períodos consecutivos, podrá ser ejecutado judicialmente y será título ejecutivo hábil la constancia de deuda firmada por un Contador Público Nacional y el Administrador o el Presidente o el tesorero del Consejo de Administración, con constancia de la cantidad líquida exigible.

En consecuencia, ese será el interés que corresponda fijar en concepto de intereses punitivos estipulados, siempre que los mismos no superen el equivalente a **una vez y media la tasa activa** cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días que aplica el Banco de la Nación Argentina; desde la mora (**sexto día del vencimiento de cada período**) y hasta su efectivo pago.

Las costas de la presente ejecución serán a cargo de la parte ejecutada vencida (art. 584 Procesal ley n° 9531).

Es importante destacar que la parte demandada tiene la posibilidad, dentro de los cinco días siguientes a la notificación de la presente resolución monitoria, de depositar el importe reclamado o de oponerse a la ejecución seguida en su contra mediante la articulación de las defensas legítimas que estime procedentes, ofreciendo las pruebas de que intente valerse a tal fin. Cabe resaltar que en caso de no hacerlo, la presente sentencia monitoria quedará firme y se procederá a su cumplimiento, disponiéndose las medidas pertinentes a tal objeto (conf. arts. 587 y 574 Procesal ley n°9531).

2) Que debiendo regular honorarios al profesional interviniente se tomará como BASE REGULATORIA la suma de **\$1.412.115,10 a la fecha de mora**, importe correspondiente al capital reclamado, al que se adiciona el interés pactado, siempre que los mismos no superen el equivalente a **una vez y media la tasa activa** cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días que aplica el Banco de la Nación Argentina, desde la fecha indicada hasta el día de la fecha.

Atento al carácter en que actúa la profesional interviniente, la valoración de la labor desarrollada en autos y lo normado por los arts. 1, 3, 14, 15, 38, 39 y 62 de la ley n° 5.480 y concordantes de las leyes n° 6.508 y 24.432 se procederá sobre la base señalada a efectuar el descuento previsto del 30% en la ley arancelaria (art. 62) y a tomarse en base a la escala del art. 38, un porcentaje del 11%.

Dado que los guarismos resultantes no alcanzan a cubrir el mínimo legal del art. 38 in fine de la ley arancelaria local, **los honorarios se fijan en el valor equivalente a una consulta escrita de abogado vigente al día de la fecha para el letrado representante de la parte actora**.

Por ello,

RESUELVO:

I) ORDENAR LLEVAR ADELANTE la presente ejecución **MONITORIA** seguida por **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL CLUB DE CAMPO LAS CORTADERAS** en contra de **MARIA CARMEN GORLERO** y **RAFAEL ALBERTO BULACIO**, hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado de **PESOS UN MILLÓN CUATROCIENTOS DOCE MIL CIENTO QUINCE CON DIEZ CENTAVOS (\$1.412.115,10)**, correspondiente a expensas ordinarias inherentes a los meses de febrero a junio de 2025 inclusive, emergentes del certificado de deuda aportado, con más gastos, intereses y costas. El capital devengará el interés pactado, siempre que los mismos no superen el equivalente a **una vez y media la tasa activa** cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días que aplica el Banco de la Nación Argentina, desde la mora de cada período (**sexto día del vencimiento de cada período**) hasta el día de la fecha.

II) COSTAS, GASTOS y aportes ley n° 6059 a cargo de la parte vencida.-

III) SE HACER SABER a la parte demandada, **MARIA CARMEN GORLERO** y **RAFAEL ALBERTO BULACIO**, que el cumplimiento de la presente sentencia monitoria se encuentra **CONDICIONADO** a que Ud. no se oponga a su progreso dentro de los **cinco (5) días** siguientes a la notificación de la presente resolución. En ese plazo Ud. podrá **DEPOSITAR** y/o **PAGAR** las sumas de dinero reclamadas con más sus intereses y costas u **OPONERSE** a esta sentencia planteando las defensas legítimas que le correspondieren y ofreciendo la prueba de que intente valerse a tal fin. En el caso de que proceda al depósito de las sumas reclamadas se le hace saber al demandado que deberá solicitar la apertura de una cuenta judicial en el **BANCO MACRO S.A, SUC. TRIBUNALES** a la orden de este Juzgado y como perteneciente a los autos del rubro mediante la remisión de un correo electrónico a la dirección de mail aperturactajudtucuman@macro.com.ar, debiendo acompañar copia de la cédula de notificación recepcionada a fin de justificar su petición. Asimismo, se le hace saber que si no se opone en el plazo de cinco días, la presente sentencia monitoria ejecutiva quedará firme, será definitiva y se procederá a su cumplimiento.

IV) REGULAR HONORARIOS por la labor profesional cumplida en el presente proceso ejecutivo monitorio al letrado **GIMENEZ LASCANO OSCAR**, en el carácter de apoderado de la parte actora, en la suma de **PESOS SETECIENTOS SETENTA Y CINCO MIL (\$775.000)**, los que en su caso devengarán desde la mora hasta su efectivo pago un interés equivalente a la **TASA ACTIVA** que cobra el Banco Nación Argentina para las operaciones ordinarias de descuento a treinta días.-

V) En caso de ausencia de oposición a la presente resolución monitoria, **PRACTÍQUESE** por Secretaría planilla fiscal y **REPÓNGASE**.-

VI) FIRME la presente, conforme lo dispuesto por el art. 177 Procesal ley n° 9531, devuélvase al letrado de la parte actora, la documentación original reservada en caja fuerte del juzgado, que hubiera presentado en los autos de marras; quedando en calidad de depositario judicial con todas las responsabilidades civiles y penales de ley y con cargo de presentarla nuevamente en caso que se lo requiera.-

HÁGASE SABER.

MARÍA VICTORIA GÓMEZ TACCONI - JUEZ -

Actuación firmada en fecha 19/08/2025

Certificado digital:

CN=GOMEZ TACCONI María Victoria, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27231174171

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/71d49a70-7c2d-11f0-8940-71b127683923>