

Expediente: 1697/25

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO DE CALLE RIVADAVIA NRO. 455 C/ SANDOVAL HECTOR MARIO S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**

Fecha Depósito: **20/06/2025 - 00:00**

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

20117084311 - **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO DE CALLE RIVADAVIA nro. 455, -ACTOR**

90000000000 - **SANDOVAL, HECTOR MARIO-DEMANDADO**

20117084311 - **ORTEGA, CARLOS HECTOR-POR DERECHO PROPIO**

20117084311 - **TRAYAN, CARLOS ALBERTO-ADMINISTRADOR/RA DEL CONSORCIO**

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°: 1697/25



H106018542899

**JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO DE CALLE RIVADAVIA NRO. 455 c/ SANDOVAL HECTOR MARIO s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS.- EXPTE. N° 1697/25.-**

### **Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IX**

San Miguel de Tucumán, 19 de junio de 2025.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver en los autos caratulados: “ **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO DE CALLE RIVADAVIA NRO. 455 c/ SANDOVAL HECTOR MARIO s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**” y,

#### **CONSIDERANDO:**

El Sr. Carlos Alberto Trayan, en su carácter de Administrador de Consorcio, con el patrocinio del Dr. Carlos Héctor Ortega, promueve juicio de cobro de expensas en contra de **HÉCTOR MARIO SANDOVAL, DNI N° 12.449.394**, por la suma de \$1.352.240 más intereses, gastos y costas.

Funda su reclamo en un Certificado de Deuda de Expensas Comunes que acompaña.

Añade que el accionado reviste la calidad de titular del dominio de la Unidad Funcional n° 17, identificado con la matrícula N-07064-17 Planta Baja, local comercial del edificio del Consorcio actor.

Indica que la parte demandada incurrió en mora de pleno derecho al no abonar las expensas, tanto ordinarias como extraordinarias, correspondientes a los períodos que se reclaman y que, ello conlleva la obligación de abonar una multa del 20% mensual sobre las cuotas adeudadas.

Acompañada documentación original y cumplido con lo solicitado el 28-05-25, se ordenó el pase de autos a despacho a resolver (ver proveído del 02-06-25).

Así planteada la cuestión, corresponde resolverla.

Previo a toda consideración cabe aclarar que en fecha 01-11-24 entró en vigencia el proceso ejecutivo monitorio, previsto en los arts. 574 y ss del CPCyC, por lo que a la luz de dichos arts. debe analizarse si resulta procedente el dictado de la sentencia monitoria ejecutiva y; para ello debe examinarse si el instrumento base de la acción se encuentra entre los títulos comprendidos en el art. 567 del CPCyC, conforme lo ordena el art. 574 del mismo código de rito.

Del análisis del Certificado de Deuda de Expensas acompañado se concluye que constituye un título que trae aparejada ejecución conforme el art. 567 del CPCyC y el art. 2048 del CCyCN. En consecuencia, corresponde **ORDENAR** se lleve adelante la presente ejecución promovida por el **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO DE CALLE RIVADAVIA NRO. 455** en contra de **SANDOVAL HECTOR MARIO**, por la suma de **\$1.352.240** en concepto de expensas extraordinarias adeudadas, correspondientes a los períodos comprendidos entre septiembre '24 a abril '25 y expensas ordinarias correspondientes a octubre '24 a abril '25, con más los intereses, gastos y costas.

En relación a los intereses, no encontrándose pactados; estimo prudente y equitativo aplicar, para el supuesto de autos, el interés equivalente a dos veces la Tasa Activa que, para operaciones de descuentos de documentos a 30 días, establece el Banco de la Nación Argentina. (cfr. CCDL, Sala III, en los autos "Maeba SRL vs. Ruiz Courel María de Lourdes s/Cobro Ejecutivo. Expte 13674/18", sent. nro. 2 del 02-02-22 ).

Respecto de la multa establecida en el artículo décimo primero del Reglamento de Copropiedad, que dice: *"El copropietario que no abonare sus respectivas cuotas mensuales o extraordinarias dentro del plazo fijado incurrirá en mora de pleno derecho sin que sean necesario la intimación previa judicial o extrajudicial, en cuyo caso abonará una multa del veinte por ciento mensual sobre las cuotas adeudadas..."* considero que resultan excesivos al violentar la moral, buenas costumbres y el derecho de propiedad de la parte accionada por lo que, - de conformidad a las facultades acordadas por el art. 771 de Código Civil - deviene prudente y equitativo aplicar, para el supuesto de autos, la multa pactada en el Reglamento con el límite del valor equivalente al porcentual de una vez y media la tasa activa que, para operaciones de descuento establece el BNA, desde la fecha de la mora de cada período hasta su total y efectivo pago.

En cuanto a las costas, corresponde sean soportadas por la parte demandada vencida, conforme lo dispone el art. 584 del CPCyC.

### **HONORARIOS:**

Que debiendo regular honorarios al Dr. Ortega, que actúa en autos como apoderado de la parte actora, a efectos de conformar la base regulatoria, se toma el monto reclamado de **\$1.352.240** con más el interés condenado desde la fecha de mora de cada período hasta el 19-06-25.

Valorada la labor desarrollada en autos y lo normado por los Arts. 1, 3, 14, 15, 38, 39 y 62 de la Ley 5.480, se procede sobre la base resultante a efectuar el descuento del 30% previsto por no haberse opuesto excepciones (art. 62 L.A.), tomándose de la escala del Art. 38 un porcentaje del 11% para el letrado interviniente más el 55% previsto en el art. 14 de la misma ley, atento al doble carácter de la intervención.

Efectuados los cálculos pertinentes se obtiene un monto inferior al mínimo establecido para el arancel profesional por la última parte del art. 38 de la ley mencionada: “En ningún caso los honorarios del abogado serán inferiores al valor establecido para una consulta escrita vigente al tiempo de la regulación”.

En la especie, los guarismos resultantes no alcanzan a cubrir el mínimo legal previsto en el art. 38 de la L.A.; por lo que se fija el valor equivalente a una consulta escrita.

Atento a que el 55% por honorarios procuratorios del Dr. Ortega que intervino en el doble carácter ya fueron considerados al calcular sus honorarios de acuerdo a las pautas regulatorias de la ley 5480 entre las que se encuentra el carácter de la intervención (art. 14, LA) y aún así, no lograron superar el mínimo legal, no corresponde adicionarlos nuevamente. Ello, de conformidad con lo resuelto por la Excma. Cámara del fuero, Sala 2, en los autos “Valle Fértil S.A. vs. Arroyo María Fernanda s/cobro ejecutivo. Expte nro. 5792/17”, sent. nro. 89 del 14-04-21, y también por la Sala 1, en autos "Gallardo Nelson Cesar c/ Castillo Norberto Faustino s/ cobro ejecutivo. Expte. N° 16/22", sent. nro. 187 del 23-06-22.

En relación a la tasa de interés aplicable para la actualización de los estipendios que aquí se regulan debe decirse que la Excma. Corte Suprema de Justicia de Tucumán ha sostenido que: “... *en atención a la especial naturaleza del crédito ejecutado -que funciona como la remuneración al trabajo personal del profesional (conf. Art. 1° de la ley 5.480)-, el mismo reviste carácter alimentario (conf. CSJT, sentencia n° 361 del 21/5/2012) por lo que, como principio, corresponde que el capital reclamado devengue intereses calculados con la tasa activa que percibe el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones ordinarias de descuento de documentos, desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago. (...)*” (sent. 77 del 11-02-15 in re “Álvarez Jorge Benito s/ prescripción adquisitiva. Incidente de regulación de honorarios”).

En razón de lo expuesto, corresponde que los honorarios devenguen intereses calculados con la tasa activa que, para operaciones de descuento, establece el BNA.

Por ello,

#### **RESUELVO:**

**I.- HACER LUGAR** a la demanda incoada por **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO DE CALLE RIVADAVIA NRO. 455** y en consecuencia dictar sentencia monitoria ordenando llevar adelante la ejecución en contra de **SANDOVAL HÉCTOR MARIO** hasta que se haga íntegro pago del capital adeudado por la suma de **\$1.352.240** con más la suma de **\$470.000** calculadas por acrecidas.

El monto reclamado devengará desde la mora de cada período y hasta su efectivo pago interés equivalente a dos veces Tasa Activa que cobra el Banco de la Nación Argentina en operaciones de descuento a 30 días.

A lo condenado deberá adicionarse el importe del 20% mensual reclamado en concepto de multa, con el tope del equivalente a una vez y media la Tasa Activa que cobra el BNA en operaciones de descuento a 30 días, conforme a lo considerado al respecto.

**II.- COSTAS** a la parte demandada (art. 584 CPCyC).

**III.- REGULAR HONORARIOS** al letrado **CARLOS HECTOR ORTEGA**, que actúa como apoderado del actor, en la suma de PESOS QUINIENTOS MIL (\$500.000), la que devengará intereses equivalentes a la Tasa Activa que, para operaciones de descuento establece el BNA,

desde la mora y hasta su efectivo pago.

**IV- HÁGASE SABER** a la demandada que cuenta con **cinco días** para:

a) Cumplir con la sentencia monitoria abonando la suma de **\$2.345.240** (capital, intereses, honorarios regulados y aportes previsionales a su cargo), el pago deberá realizarlo en una cuenta judicial que se abrirá a tales efectos, del Banco Macro S.A. y perteneciente al presente expediente. Se indica asimismo que deberá comunicar el depósito efectuado, para lo cual podrá dirigirse a la Oficina de Atención al Ciudadano (Pje. Vélez Sarsfield 450, Planta Baja, de esta ciudad).

b) Oponerse a la ejecución, deduciendo las excepciones legítimas que tuviere, conforme lo dispone el art. 588 del CPCyC, debiendo ofrecer las pruebas de las que intente valerse.

En caso de guardar silencio, esta resolución adquirirá carácter definitivo y proseguirá la ejecución.

**V.- REQUIÉRASE** a la demandada que dentro de los cinco días de notificada constituya domicilio bajo apercibimiento de quedar automáticamente constituido el domicilio especial en los estrados del Juzgado (art. 587, último párrafo CPCyC).

**VI.- COMUNICAR** a las partes que lo aquí dispuesto tiene carácter provisorio hasta tanto se encuentre vencido el plazo otorgado a la demandada en el punto IV sin que medie planteo de oposición/nulidad contra la sentencia monitoria, con lo que adquirirá firmeza y se procederá con la ejecución.

**VII.- PROCÉDASE**, por intermedio de la Oficina de Gestión Asociada de Documentos y Locaciones N°1, a la apertura de una cuenta judicial perteneciente a los autos del rubro, cuyos datos deberán ser notificados conjuntamente.

**VIII.- PRACTÍQUESE** planilla fiscal por intermedio de la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones n° 1.

**HÁGASE SABER**

**FDO. DRA. A. VALENTINA RUIZ DE LOS LLANOS.- JUEZ**

**JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES IX° NOMINACIÓN**

Actuación firmada en fecha 19/06/2025

Certificado digital:

CN=RUIZ DE LOS LLANOS Alicia Valentina, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27180203392

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/2c5925a0-47a7-11f0-96d5-f1d466d74cf2>



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/30a470e0-47a7-11f0-aa13-db55850c80e7>