

Expediente: 3118/23

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

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

Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**

Fecha Depósito: **06/08/2024 - 00:00**

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

27365844874 - *CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB, -ACTOR*

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

27365844874 - *SAEZ NAVARRO, ANA CAROLINA-POR DERECHO PROPIO*

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V

ACTUACIONES N°: 3118/23



H104057987406

**JUICIO:** CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB c/ MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A. s/ COBRO EJECUTIVO EXpte.N°3118/23.-

San Miguel de Tucumán, 05 de agosto de 2024.

### **AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver la cautelar solicitada por la parte actora en estos autos de la caratula y,

### **CONSIDERANDO:**

En fecha 3/08/2023 CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB, con letrada apoderada, solicita se trabee embargo preventivo sobre el inmueble Matrícula T-48543 de propiedad del demandado MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A CUIT 30-70809161-4 por la suma de \$202.800, por capital reclamado, con más lo que se disponga para acrecidas.

Funda la demanda con un certificado de deuda de expensas comunes correspondiente a los períodos de Agosto de 2021 a Junio de 2023.

En ese estado los autos son llamados a despacho para dictar sentencia.

Con relación a la procedencia de las medidas cautelares nuestra Corte Suprema de Justicia de la Nación ha señalado que “los caracteres y presupuestos que la doctrina y, más tarde, la legislación procesal han señalado para su procedencia, son la derivación razonada de la esencia de dicha función: se ordenan sin oír previamente a la parte contraria, son provisionales y están subordinadas a la concurrencia de ciertos recaudos. Por un lado, la verosimilitud del derecho invocado (“fumus bonis iuris”), que no importa una certeza absoluta sino la apariencia de ese derecho y no requiere la prueba terminante y plena sino la probabilidad razonable de que ese derecho existe. Por otra parte, el denominado “peligro en la demora” (“periculum in mora”), que contempla la posibilidad de que por el transcurso del tiempo la ejecución de la sentencia definitiva se torne ineficaz o imposible. La

presencia de este último presupuesto se constituye en la base de las medidas cautelares, puesto que la función de éstas "nace en la relación que se establece entre dos términos: la necesidad de que la providencia, para ser prácticamente eficaz, se dicte sin retardo, y la falta de aptitud del proceso ordinario para crear sin retardo una providencia definitiva" (CSJN, "Bustos Fierro, Ricardo", 26/04/2000).

En autos el actor adjunta certificado de deuda de expensas de fecha 24/7/2023, suscripto por el administrador del consorcio Oscar Gimenez Lascano y aprobado por el consejo de propietarios, firmando para constancia al pie por consejo de propietarios Leggio Carlos Alberto, Jakobsen Norman y Espasa María Florencia, de la manzana AH lote 11 Padrón 619680 correspondiente a los períodos agosto de 2021 a junio de 2023. Adjunta copia certificada del reglamento donde consta en su clausula primera que la boleta o formulario de liquidación de expensas firmada por el administrador tendrá el carácter de título ejecutivo.

Conforme se desprende de los autos caratulados "Briz Tomas Daniela Fernanda y Otros s/ Medida cautelar (residual), por resolución de fecha 18/05/2018 se acordó adecuar el nombrado consorcio al régimen de conjunto inmobiliario en los términos del art. 2073 y cdtes del CCCN y se dispone la intervención judicial del consorcio actor. Asimismo por resolución de fecha 14/11/2018 se convoca a asamblea judicial, surgiendo que uno de los temas a tratar sería el cese de toda administración actual, elección y designación de nuevo administrador y creación del consejo de propietarios como asimismo conferir fuerza ejecutiva a los certificados de deuda que emita la nueva administración y apruebe el consejo de propietarios (art 2048 in fine CCCN). Por acta de Asamblea Judicial de fecha 16/06/2021, entre el orden del día, se designó como administrador del Consorcio de Propietarios al Sr. Oscar Gimenez Lascano y se creó el Consejo de Propietarios designándose siete miembros titulares y tres miembros suplentes.

Por lo tanto, encontrándose emitido el certificado de deuda por expensas por el administrador designado por asamblea judicial de fecha 16 de junio de 2021 y correspondiendo las expensas reclamadas a los períodos de agosto de 2021 a junio de 2023, genera un fuerte grado de certeza sobre la verosimilitud del derecho.

En lo referente al segundo recaudo, peligro en la demora, teniendo en cuenta las peculiaridades que implica el cobro de expensas y su incidencia en el normal desenvolvimiento de la vida del consorcio, estimo que este requisito también se encuentra acreditado.

En cuanto al afianzamiento la caución juratoria del peticionante resulta suficiente atento a la verosimilitud del crédito, por lo que encontrándose cumplidos los presupuestos de procedencia del art. 273 del CPCC, corresponde hacer lugar a la medida cautelar solicitada.

Por ello,

#### **RESUELVO:**

**I.- HACER LUGAR** a lo solicitado. En consecuencia previa caución juratoria del peticionante, **TRABESE EMBARGO PREVENTIVO** sobre el inmueble, matrícula T-48543, siempre y cuando fuera de propiedad de la demandada Mercadeo Marketing Financiero S.A., CUIT N° 30-70809161-4, por la suma de **\$202.800**, por capital reclamado, con más la suma de **\$60.840** para acrecidas. A tal fin librese oficio al Registro Inmobiliario para que tome razón de la medida ordenada.

**II.- CUMPLIDA** la presente medida, notifíquese conforme lo dispuesto en el artículo 282 procesal (ley 9531)

**HÁGASE SABER.** CGB

**Dra. María Rita Romano**

**Juez Civil en Documentos y Locaciones**

**de la V nominación**

**Actuación firmada en fecha 05/08/2024**

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>.



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/80832d70-50be-11ef-beaa-07db540b900f>



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/49125ba0-50c0-11ef-8c62-c11cb555f728>



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/5b354bc0-50c0-11ef-9cc2-db4f91764cd8>



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/64631940-50c0-11ef-a524-9d3cad297448>



<https://expediente-virtual.justucuman.gov.ar/expedientes/91eb0b40-50c0-11ef-a007-6714611a509a>