

Expediente: **7951/15**

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LOMALINDA COUNTRY CLUB S.C. C/ FERNANDEZ JULIO ROLANDO S/ COBRO EJECUTIVO**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **20/08/2024 - 00:00**

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

90000000000 - *CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LOMALINDA COUNTRY CLUB, SOCIEDAD CIVIL-ACTOR*

90000000000 - *FERNANDEZ, JULIO ROLANDO-DEMANDADO*

20128704141 - *RENGEL, FEDERICO TULIO-POR DERECHO PROPIO*

90000000000 - *GONZALEZ FIDANI, MARIANA VERONA-POR DERECHO PROPIO*

27260288399 - *LIACOPLO, LORENA VALENTINA-POR DERECHO PROPIO*

33539645159 - *CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -*

20252112600 - *ROBLES, JUAN ANDRES-POR DERECHO PROPIO*

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IX

ACTUACIONES N°: 7951/15



H104098023466

***JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LOMALINDA COUNTRY CLUB S.C. c/ FERNANDEZ JULIO ROLANDO s/ COBRO EJECUTIVO.- EXPTE. N° 7951/15.-***

San Miguel de Tucumán, 19 de agosto de 2024.

**AUTOS Y VISTOS:** el presente juicio caratulado: ***“CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LOMALINDA COUNTRY CLUB S.C. c/ FERNANDEZ JULIO ROLANDO s/ COBRO EJECUTIVO.- EXPTE. N° 7951/15 y,***

### **CONSIDERANDO:**

**I.-** Que por escrito de fs. 13/15, Consorcio de Propietarios Loma Linda mediante letrado apoderado inicia juicio ejecutivo de cobro de expensas en contra de Julio Rolando Fernández DNI N.º 23.931.592 como propietario del lote 22 manzana R del consorcio actor (cf. informe de Registro Inmobiliario de la Provincia) por la suma de \$12.030 en concepto de capital de expensas, intereses, gastos y costas.

Funda lo peticionado en el certificado de deudas emitido por el administrador Gonzalo Javier Romero respecto de los meses de junio/2014 a agosto/2015 por la unidad identificada con el Padrón N° 619388, Matricula Registral T-46932, de la que el accionado es propietario.

Indica que, pese a los intentos efectuados para su cobro incumplió el demandado con las obligaciones asumidas en el artículo 8 inc. b) de la Escritura Pública N°247 (constitución de la sociedad civil) en la que acordaron que el certificado de deuda se perfecciona con la firma del administrador sin necesidad de conformación del Consejo de administración. Transcribe jurisprudencia que considera de aplicación.

Advierte que, la falta de intimación extrajudicial previa no compromete la habilidad del certificado de deuda y que, de manera pacífica, la doctrina y jurisprudencia determinaron que la intimación de pago por mandamiento judicial suple aquella diligencia. Solicita actualización del 3% mensual por considerarlo razonable en épocas inflacionarias.

Manifiesta que el ejecutado, al momento de suscribir el boleto de compraventa, aceptó la constitución del consorcio bajo la forma de sociedad civil obligándose a respetar las cláusulas del estatuto social, reglamento interno, reglamento de edificación, urbanización y de convivencia, como así también toda disposición del administrador de la sociedad.

Como prueba adjunta certificado de saldo deudor, Escritura Pública N°247 e informe de dominio y funda su derecho en las disposiciones de los artículos 2073, 2074, 2075 y cctes. del Código Civil y Comercial de la Nación.

En su apartado VIII) solicita medida cautelar sobre el inmueble identificado con matrícula Registral T-46932.

Culmina su presentación solicitando se intime de pago al demandado en el domicilio denunciado y, oportunamente, se ordene llevar adelante la presente ejecución con expresa imposición de costas.

**II.-** Cumplidos los recaudos legales y adjuntada documentación original a fs. 20 (cfr. cargo de recepción de fs. 21) se dispuso intimar de pago al accionado por la suma de \$12.030 en concepto de capital con más la suma de \$3.609 estimadas por acrecidas. Al mismo tiempo, citar de remate a fin de que en el plazo de cinco días oponga las excepciones legítimas que tuviere bajo apercibimiento de llevar adelante la presente ejecución.

En igual proveído se concede la medida cautelar ordenándose librar oficio al Registro Inmobiliario (cfr. providencia del 29-10-15).

**III.-** Por escrito de fs. 29/33 Federico Tulio Rengel se apersona en carácter de apoderado legal de Julio Rolando Fernández y negando adeudar suma alguna a la parte actora opuso al progreso de la ejecución seguida en su contra excepción de incompetencia, inhabilidad de título, falta de personería, pago total y documentado y falta de acción.

En cumplimiento con el imperativo legal negó todos y cada uno de los hechos invocados en la demanda, en especial, adeudar suma alguna a al actora bajo ningún concepto.

En fundamento de la **excepción de incompetencia** expone que, la actora no resulta un consorcio de propietarios sometido a la ley 13512 o art. 2037 y cctes. Del C.C.C.N. sino una sociedad civil por lo que, reclamándose el cumplimiento de un contrato de una cuota social como aporte la competencia material e improrrogable corresponde al fuero civil y comercial común solicitando su remisión. Transcribe jurisprudencia.

Indica que, del propio texto de la demanda surge que el demandado no ha cumplido con el art. 8vo de la escritura nro. 247. e intenta justificar una acción de cobro de expensas en un Consorcio supuestamente sometido a la ley 13512.

Detalla las características que debe reunir un consorcio de propietarios y las obligaciones que recaen sobre un socio de una sociedad civil.

Con especial énfasis advierte que el consorcio ejecutante no acompañó el supuesto reglamento de propiedad horizontal con liquidación de la deuda que reclama y no puede emitir un certificado de deuda que no fue autorizado por un Consejo de Propietarios ni asamblea.

Considera que – atento a que el actor reclama un cumplimiento de contrato y el proceso ejecutivo tiene un marco limitado de conocimiento y defensas– su derecho de defensa en juicio se encuentra vulnerado.

Respecto a la **inhabilidad de título** resalta que las disposiciones de los art. 484 y 485 del anterior C.P.C.C no determinan de modo alguno que el certificado de deuda emitido por el administrador de una sociedad civil constituida mediante escritura pública resulte título ejecutivo y, por ello, no resulta lo presentado título ejecutivo que habilite la ejecución que intenta.

En relación a ello, señala que lo que precisamente pretende la actora es el cumplimiento del art. octavo del contrato de sociedad civil y, en virtud de ello, nos encontramos frente a un cumplimiento de contrato y no un cobro de expensas como pretende.

Reitera que, el certificado de deuda emitido por el administrador de la sociedad civil no contiene autorización de la asamblea de socios ni el consejo de propietarios que determine la suma de dinero que se le reclama, en otras palabras, no surge una suma líquida o exigible toda vez que la actora desde su creación no ha realizado asamblea de socios, balances contables ni rindió cuentas de sus ingresos o egresos o prestó servicios al demandado.

Explica que la sociedad civil actora es un club que se llama Loma Linda Country Club y su naturaleza jurídica es totalmente distinta a la de un consorcio de propietarios sometido a propiedad horizontal.

Señala que, en virtud de las consideraciones expuestas, el certificado de deuda emitido por el administrador de la actora, carece de validez como título ejecutivo y sólo resulta un instrumento privado no reconocido por su parte que contiene una declaración unilateral de deuda de cuotas sociales de un club que pretende cobrarlos por vía ejecutiva y resultan inexistentes.

Señala además que, el certificado tampoco establece el porcentaje de la propiedad común que pertenece a su parte y del que surja obligación de responder por expensas comunes, es decir, no establece el monto total gastado por la sociedad civil que sería la base para lo reclamado.

Manifiesta que, antes de constituirse en propiedad horizontal su inmueble no tiene obligación alguna de aportar a los gastos comunes y que, para pagar una cuota social de un club debe gozarse de una contraprestación la que denuncia, la actora nunca cumplió.

Afirma que, la cuota social no puede asimilarse jurídicamente a expensas de la propiedad horizontal ni una obligación propter rem como pretende.

Señala que, la contraprestación de la actora nunca se cumplió al no haber colegio primario ni secundario, centro social o club house que pueda ser utilizado por los socios, no hay centro comercial, calles, iluminación, agua ni vigilancia.

Advierte además que, Gonzalo Javier Romero cedió la administración del Country Loma Linda a la empresa Mercadeo Marketing Financiero S.A. hasta el 17-11-20 (cfr. escritura nro. 170 del 29-08-12) y por ello, quién emitió el certificado no resulta su administrador y carece de personalidad jurídica

para representar a Mercadeo Marketing Financiero S.A. como administrador del Country Loma Linda.

Resalta que, la actora pretende cobrar sumas de dinero abusando del reglamento de convivencia redactado por su parte y ello surge de la cláusula primera en cuanto dispone que “los terrenos que integren el country aportaran al pago de los gastos comunes por mes adelantado en un monto único para todos los lotes independientemente de su tamaño la suma cien pesos y todo otro gasto que sea realizado conforme resolución válida del Consejo de Administración o la Asamblea de socios” (sic).

Funda la **falta de personería** en que, por escritura nro. 170 del 29-08-12, Gonzalo Javier Romero en su carácter de presidente administrador de la sociedad civil Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club confirió poder especial de administración del country a favor de Mercadeo Marketing Financiero hasta el 17-11-20.

Agrega que, en virtud de ello, al ser Mercadeo Marketing Financiero S.A. quien administra el Country Loma Linda, no resulta el Sr. Romero legitimado para emitir algún tipo de liquidación de deuda.

Respecto a la **defensa de pago total y documentado** expone que, el demandado abonó mediante depósito bancario las cuotas sociales que aquí se reclaman en los autos “Rengel Federico Tulio y otros vs. Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club Sociedad Civil y otro s/pago por consignación” Expte. 4160/14 de trámite ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la V° nominación en el cual también está demandada Mercadeo.

Indica además que, con la modificación de la legislación civil a partir del 01-08-15, los propietarios de los inmuebles en el emprendimiento Loma Linda solicitaron se modifique el objeto del proceso de consignación del pago de cuotas sociales a adecuación sometimiento del Country Loma Linda al nuevo derecho real del Conjunto Inmobiliario (cfr. art. 2073 y cctes. Del C.C.C.N.).

Con especial énfasis resalta que, en el proceso mencionado el demandado depositó las expensas comunes del country mientras se decidía la constitución de una propiedad horizontal especial conforme el art. 2075 del C.C.C.N.

Agrega que mientras no exista sentencia que establezca el régimen de propiedad horizontal, no se encuentra el consorcio actor habilitado para el cobro de expensas que intenta sino simplemente cobrar cuota social a quien sea su socio.

Considera que, el derecho real del conjunto inmobiliario excede el marco contractual reclamado en autos.

Por último, respecto a la **falta de acción** explica que, la acción de cobro de expensas comunes de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal está en cabeza del administrador del consorcio reiterando que, en el presente reclama el cobro de expensas basado en un contrato de sociedad civil que no le otorga derecho a su cobro en el marco de la legislación de propiedad horizontal por lo que carece de acción para cobrar suma de dinero.

Sostiene que, la sociedad civil al ser un contrato está basado en la voluntad de contratar y como consecuencia de ello, el pago de la cuota social o gastos comunes de la sociedad como administradora del emprendimiento inmobiliario es un cumplimiento de contrato.

Señala además que, la acción de cobro de expensas comunes la tiene el Consorcio de Propietarios de Loma Linda Country Club en formación en sede civil y, por ello, no resulta procedente el cobro de expensas basado en el régimen de propiedad horizontal.

En su apartado VII) ofrece pruebas y culmina su presentación solicitando se recepte la recusación sin causa y oportunamente se haga lugar a las defensas interpuestas rechazándose la ejecución con expresa imposición de costas a la contraria.

**IV.-** Por proveído del 19-04-16 se tuvo por presentado al demandado y con domicilio constituido. En igual providencia se dispuso que previo a proveer lo petitionado acompañe los recaudos legales.

Adjuntada prueba instrumental por la parte demandada a fs. 35/42, por escrito de fs. 46 el representante de la parte actora amplía demanda en los términos del art. 523 del C.P.CYC.

En su presentación deja constancia que el demandado abonó la suma de \$12.030 en concepto de capital reclamado en autos al tiempo que amplía demanda por los periodos devengados a partir de septiembre de 2015 al momento de su presentación por la suma de \$11.550 (septiembre 2015 a mayo 2016) conforme certificado de saldo deudor que acompaña.

**V.-** Cumplidos los recaudos legales a fs. 51, por providencia del 06-06-16 se provee la presentación del 14-04-16 (fs. 30/34) ordenándose la remisión de los presentes autos a Mesa de Entradas en virtud de la recusación formulada por el demandado.

Radicados los autos ante esta Secretaría con la documentación original que consta a fs. 55, se hizo conocer a las partes que la Suscripta entenderá en la presente causa (ver proveído del 15-06-16 y cédulas de fs. 57/58).

Por proveído del 26-07-16 se ordena correr traslado al actor de las excepciones interpuestas en su contra (fs. 29/33). Por igual providencia se tuvo por ampliada la demanda ordenándose librar nuevo mandamiento a los fines de la citación de remate para que dentro del quinto día oponga las excepciones que tuviere y se tuvo presente lo manifestado respecto al pago efectuado por el demandado.

**VI.-** Cumplida notificación respecto de la ampliación de demanda en fecha 22-08-16 opuso el demandado excepción de incompetencia, inhabilidad de título, falta de personería, pago total y documentado y falta de acción con idénticos argumentos a los expuestos en el escrito de fs. 29/33 y a los que me remito por cuestiones de brevedad.

En igual oportunidad, solicita como cuestión previa se resuelva el tema de la competencia material articulada solicitando se recepten las defensas con expresa imposición de costas a la contraria.

**VII.-** Por providencia del 07-09-16 se corrió traslado al actor de las excepciones interpuestas y se rechazó su pedido de resolver anticipadamente la cuestión de competencia toda vez que en el proceso ejecutivo no existen excepciones previas.

Contestadas defensas por escrito de fs. 90/97 conforme fundamentos que doy por reproducidos, se ordenó la apertura de la causa a pruebas por el término de ley. (cfr. providencia del 27-09-16).

**VIII.-** Abierta la causa a pruebas por cédulas de fs. 101/102 Mariana Verónica González Fidani se apersona como representante legal del actor, acompaña recaudos y constituye nuevo domicilio procesal.

Por informe actuarial de fecha 21-02-17 se hizo constar que la parte actora ofreció prueba instrumental (constancia de autos) informativa y documental y, a su turno, el demandado informativa (ver contestación del Registro Inmobiliario de fs. 129/144), pericial contable (rechazada) e instrumental.

Requerido dictamen al Agente Fiscal respecto a la excepción de incompetencia planteada y dictaminado por éste que quien resulta competente es el fuero Civil en Documentos y Locaciones (fs. 152/153) se ordenó la confección de la correspondiente planilla fiscal.

Practicada planilla a fs. 154, oblada por la parte actora a fs. 165 se requirió al demandado de cumplimiento de los tributos fiscales a su cargo (ver proveído del 13-03-18 y cédula de fs. 167).

Paralizados los autos del rubro y solicitado autos a la vista por el letrado Tulio Rengel, se ordenó su extracción.

Notificada la extracción de archivo e intimadas las partes por decreto del 29-12-20 a fin de que constituyan domicilio digital, no dieron cumplimiento con ello, por lo que el 29-06-21 se dispuso tenerlos por constituidos en los estrados digitales.

Solicitado el dictado de sentencia se ordenó la confección de cargo tributario librándose oficio a la Dirección General de Rentas a fin de que forme cargo tributario.

Cumplido ello por oficio de fecha 10-08-21 e informado por el apoderado del demandado la revocación del poder solicitó el letrado la regulación de sus honorarios.

Por proveído del 26-11-21 se tuvo presente la revocación al poder intimándose al demandado para que en el término de 48 hs. se apersona a estar a derecho bajo apercibimiento de ley.

Paralizados nuevamente los autos del rubro, solicitada su extracción por el Dr. Rengel (escrito del 02-05-24) fue notificado el demandado en su domicilio real sin que se apersonara a derecho.

Así, consignados en trámite nuevamente los autos solicita el letrado Rengel la regulación de sus honorarios profesionales por lo que conforme proveído del 19-06-24 se ordena el pase de los autos a despacho para regular honorarios provisorios.

Por providencia del 30-07-24 se dispone que, por razones de economía procesal, vengán los autos a resolver la cuestión de fondo.

### **CONSIDERANDO:**

Que por escrito de fecha 07-10-15 Consorcio de Propietarios de Loma Linda Country Club Sociedad Civil, mediante apoderado letrado, **inició cobro ejecutivo** de expensas en contra de Julio Rolando Fernández por la suma de \$12.030 con mas el interés del 3% mensual, gastos y costas, correspondientes a expensas adeudadas por los periodos de junio/2014 a agosto/2015 respecto del inmueble identificado con Matrícula Registral T-46932 y padrón 619.388 de titularidad del demandado.

Fundó su derecho en el certificado de deuda que acompaña haciendo expresa mención que el art. 8 del contrato de sociedad civil aceptado por el demandado al momento de suscripción determinó de manera clara la procedencia del cobro de expensas y la vía ejecutiva para hacerlo.

Intimado de pago y citado de remate se apersonó Julio Rolando Fernández y negando adeudar suma alguna a la parte actora dedujo excepción de incompetencia, inhabilidad, falta de personería,

pago total y documentado y falta de acción..

Informado el pago del importe reclamado en el escrito de demanda (cfr. escrito del 27-05-16) **amplió demanda** en suma de \$11.550 comprensivo de los meses de septiembre/2015 a mayo/2016 (cfr. certificado de deuda de fs. 44/45).

Efectuada nueva intimación de pago y citación de remate por la ampliación de demanda opuso al progreso de la ejecución seguida en su contra **excepciones** de:

a) incompetencia fundada en lo que la parte actora no es un consorcio sometido a la ley 13512 ni las disposiciones del C.C.C.N. sino una sociedad civil que reclama el cumplimiento de una cuota social por lo que corresponde el fuero Civil y Comercial Común;

b) inhabilidad de título fundada en que el certificado de deuda en el que basa la acción carece de validez y no resulta título ejecutivo por haber sido emitido por el administrador de una sociedad civil sin autorización de la asamblea de socios o Consejo de Propietarios; no posee deuda líquida y exigible ni establece el porcentaje de la propiedad común asignado a su parte ni existe liquidación contable.

En sintonía con ello destacó que resulta el actor una sociedad civil y, no habiendo acreditado contraprestación que pueda ser utilizada por los socios como colegio primario ni secundario, centro social o club house, centro comercial, calles, iluminación, agua o vigilancia no puede pretender el cobro de expensas que intenta.

Sumado a lo expuesto, como otro argumento de la inhabilidad articulada advirtió que, Gonzalo Javier Romero cedió la administración del Country Loma Linda a la empresa Mercadeo Marketing Financiero S.A. hasta el 17-11-20 (cfr. escritura nro. 170 del 29-08-12) y, por ello, no resulta administrador ni posee poder para suscribir el certificado de deuda como lo hace.

c) falta de personería fundada en quién administra el country es Mercadeo por lo que el presentante no puede invocar el carácter de administrador ni liquidar la deuda.

d) pago total y documentado fundado en que depositó las cuotas que aquí reclama en el juicio "Rengel Federico Tulio y otros vs. Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club Sociedad Civil y otro s/pago por consignación" Expte. 4160/14 de trámite ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la V° nominación advirtiendo que, con la modificación del C.C.C.N. dicho proceso cambio de objeto a fin de que el actor adecúe su régimen al derecho real del conjunto inmobiliario y que, hasta que no exista sentencia que lo constituya como consorcio, no puede exigir el cobro de expensas como pretende.

e) falta de acción fundada en que reclama cobro de expensas de un inmueble basado en un contrato de sociedad civil y, tratándose del cobro de cuota social debe tramitar como cumplimiento de contrato.

En sustento de su postura adjuntó como prueba documental: reglamento de convivencia, poder especial de administración y escritura de constitución de sociedad civil.

Planteada así la cuestión, corresponde resolverla.

Previo a toda consideración corresponde aclarar que los argumentos expuestos en sustento de las excepciones de incompetencia, inhabilidad de título, falta de personería y falta de acción se encuentran íntimamente vinculados y por ello, habrán de ser analizadas de manera conjunta.

Como se sabe, la excepción de inhabilidad de título prevista en el art. 517 in. 4 del C.P.C.yC. comprende aquellos casos en los que se cuestiona la idoneidad jurídica de él, sea porque no figura entre los mencionados por la ley, porque no reúne los requisitos a que ésta condiciona su fuerza ejecutiva (existencia de cantidad líquida, exigible, etc.), o porque el ejecutante o el ejecutado carezcan de legitimación procesal en razón de no ser las personas que figuran en el título como acreedor o deudor (Lino E. Palacio, Ob. cit., tomo VII, n° 1083, a), p. 424).

En la especie, basó el demandado la inhabilidad del título en que el Consorcio actor resulta una sociedad civil y, por ende, no puede perseguir el cobro de expensas como pretende. Sumado a ello, observó que la administración fue cedida a favor de Mercadeo Marketing Financiero y, en consecuencia el certificado suscripto por el Sr. Romero carece de toda validez y relevancia jurídica.

Del análisis de la documental acompañada surge que por boleto de compraventa con firmas certificadas del 09-12-2009 adquirió el demandado el inmueble sito en manzana R, lote 22 de la localidad de Nueva Esperanza, Taffí Viejo. En él, por cláusula 2° se determinó que el consorcio de propietarios se organizará bajo la forma de sociedad civil y le corresponderá a ella la fijación y cobro de expensas por gastos comunes y/o extraordinarios a los socios propietarios y su liquidación de saldo deudores tendrán el carácter de título ejecutivo.

A su turno, por cláusula 8° del contrato de compraventa se estableció que: *“La compra del inmueble y su posesión, otorgan al comprador todos los derechos y lo someten a las obligaciones establecidas en el reglamento de convivencia y reglamento de construcción del country, cuyo contenido el comprador declara conocer y aceptar. Los gastos en expensas comunes serán abonados por el comprador a partir de la entrega efectiva del bien vendido”*.

En relación al argumento expuesto en sustento de la excepción de falta de acción fundado en que se reclama el cobro de expensas de un inmueble basado en un contrato de sociedad civil y que por ello, resulta competente el Juez Civil y Comercial Común (cfr. fundamentos expuestos en excepción de incompetencia) debe decirse que si bien conforme alega el demandado, nos encontramos frente a un conjunto inmobiliario constituido como sociedad civil, no puede desconocerse que prestó el consorcio servicios como mantenimiento del predio, vigilancia, retiro de basura etc en favor del demandado y, por ello, debe abonarse.

Sumado a ello, en proceso civil caratulado “Rengel, Federico Tulio y otros vs. Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club Sociedad Civil Ex Finca Sabaté y otro s/ Procesos Sumarios “. Expte. 4160/14 de trámite ante el Juzgado Civil y Comercial Común GEAC 2 consignó sumas de dinero a favor del consorcio.

Conforme pacífica jurisprudencia *“las partes no pueden contradecir en juicio sus propios actos anteriores, deliberados, jurídicamente relevantes y plenamente eficaces; y la sanción de la conducta contradictoria se funda en necesidad de guardar un comportamiento coherente, indispensable para el buen orden y desarrollo de las relaciones. Por esta razón, deviene inadmisibile la pretensión de quien reclama algo en contraposición con lo que anteriormente había aceptado”* (cfr. CSJT, Sent. N°737 del 12/9/2000; Sent: N° 206 de fecha 26/03/2012).

En virtud de ello y la conducta exteriorizada en los presentes autos en cuanto sa que el demandado se allanó a la demanda entablada en su contra (fs. 23 sin trámite por falta de requisito formal) y, a su turno el actor denunció haber recibido del accionado el importe reclamado en la demanda (cfr. escrito de fs. 46); deben interpretarse dichas conductas a la luz de la doctrina de los actos propios y – en el convencimiento de que nadie paga aquello que cree no debe – corresponde **RECHAZAR** las excepciones de inhabilidad de título, falta de acción e incompetencia articuladas por el demandado.

En sintonía con lo expuesto, carece de relevancia indagar las facultades de quien suscribió el certificado de deuda correspondiendo en consecuencia, **RECHAZAR** también la excepción de falta de personería.

Por último, en relación a la excepción de pago total y documentado que alegó cumplido en los autos “Rengel, Federico Tulio y otros vs. Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club Sociedad Civil Ex Finca Sabaté y otro s/ Procesos Sumarios “. Expte. 4160/14 debe decirse que, como bien se sabe, el pago total o parcial debidamente documentado resulta una de las excepciones previstas en el art. 517 del C.P.C.yC. como defensa del proceso ejecutivo y, a decir de la doctrina y jurisprudencia, por “pago documentado” debe entenderse aquel acreditado mediante instrumento emanado del ejecutante, o de sus legítimos representantes que refiera clara y concretamente a la obligación en ejecución. (Conf. Colombo “Código Procesal Civil y Comercial” t.IV, p. 147; Alsina, “Tratado” t. V p. 296; ED. 40-169; LL 137-815; LL 139-312; ED 49-445; etc.).

En autos, no acompañó el demandado recibo que acredite el pago de los importes reclamados en la ampliación de demanda (período septiembre/15 a mayo/16) por lo que, en virtud de la normativa transcrita, corresponde **RECHAZAR** la defensa de pago total.

Por las razones expuestas, desestimadas las defensas de incompetencia, inhabilidad de título, falta de personería, pago total y documentado y falta de acción corresponde, y siguiendo el criterio sostenido por la jurisprudencia de la Exma. Corte en cuanto a la importancia del pago de expensas con independencia de la adecuación de los conjuntos inmobiliarios a las disposiciones del C.C.yC.N. corresponde **ORDENAR** se lleve adelante la ejecución seguida por Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club en contra de Julio Rolando Fernández hasta hacerse el consorcio actor íntegro pago del capital reclamado de \$23.580 comprensivo de \$12.030 en concepto de expensas correspondientes a los meses de junio/2014 a agosto/2015 reclamados en la demanda y la suma \$11.550 en concepto de expensas de los meses de septiembre/15 a mayo/16 reclamados en ampliación con más sus intereses, gastos y costas.

Atento al pago denunciado a fs. 46 por el Consorcio actor **DÉJESE** expresamente establecido que el mismo deberá ser descontado de la planilla final a practicarse en autos.

Respecto a los intereses reclamados del 3% reclamado en la demanda debe decirse que no resultado ellos fijados en la documental acompañada corresponde calcularlos desde la fecha de mora de cada período hasta su total y efectivo pago conforme dos veces la tasa activa que, para operaciones de descuento de documentos a 30 días establece el Banco de la Nación Argentina.

Atento a como se resuelve, costas a cargo del excepcionante vencido por ser ley expresa (art. 60 y 61 del CP.C.yC.T.)

## **HONORARIOS**

Previamente cabe referirnos al pedido del Dr. Federico Tulio Rengel que sus emolumentos sean regulados en pesos argentino oro (ley 1130), teniendo en cuenta la cotización publicada por el BCRA, ya que considera le permitirá conservar el valor de sus honorarios ante el contexto inflacionario del país.

Al respecto debe decirse que, si bien la ley 1130 dictada en el año 1929 no fue derogada, la pretensión de que se regule en una moneda que no es de uso habitual, no puede ser receptada como pauta estabilizadora, ya que se encuentra contemplada en casos excepcionales y para ámbitos muy específicos de aplicación. Ello por cuanto si se accediera a lo solicitado, se estaría

violando el art. 7 de la ley 23928 que veda cualquier tipo de actualización de forma categórica y terminante. En consecuencia, tales postulados no pueden ser contravenidos y no admiten interpretaciones flexibles o laxas que conduzcan a desnaturalizar los fines tenidos en mira por el legislador al sancionar la norma. En consecuencia, corresponde **RECHAZAR** lo peticionado y proceder a la regulación de honorarios que le corresponden tanto al letrado mencionado como al resto de los profesionales que intervinieron en el pleito en pesos argentinos.

Revisando las actuaciones profesionales tenemos que el Dr. Juan Andrés Robles, como apoderado del actor: inicia demanda, intima de pago, contesta excepciones, ofrece pruebas documental e informativa, de manera sucesiva, la Dra. Mariana Verona González Fidani, también como apoderada, repone planilla y solicita sentencia; el Dr. Federico Tulio Rengel, como apoderado del demandado, con el patrocinio de la Dra. Lorena Valentina Liacoplo, opone excepciones y ofrece pruebas informativas.

A los fines propuestos actualizamos el capital (\$23.580, monto comprensivo de la demanda y su ampliación) con dos veces la tasa activa publicada por el Banco Central de la República Argentina desde la fecha de la mora de cada uno de los períodos hasta el 19/08/2024, conforme lo considerado.

A efectos de obtener la base se descuenta a este monto el 10% previsto en el artículo 62 de la ley 5480 (texto consolidado por ley no 6508) por cuanto el demandado ha opuesto excepciones.

Con esta base se valoran los trabajos de los profesionales según lo previsto por los arts. 14, 15, 35 y 39 de la ley arancelaria antes citada, encuadrándose la actuación de los profesionales que asistieron a la parte actora en un porcentaje del 15% de la escala que prevé el art. 38 de la ley arancelaria para el ganador, más el 55% por haber actuado en el doble carácter; y la de los letrados que representaron al demandado en el 11% de la escala establecida para el perdedor.

Efectuados los cálculos pertinentes, obtenemos un porcentaje inferior al mínimo legal tanto para los honorarios correspondientes a los letrados que representaron al actor como para los de los letrados que asistieron a la parte demandada; por lo que corresponde aplicar lo prescripto en la última parte del art. 38 precitado: "...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, fijada hoy en \$400.000.

Atento a que en esta primera etapa intervinieron los letrados Rengel y Liacoplo, como apoderado y patrocinante del demandado, respectivamente, corresponde del caso regular el 64% del monto mencionado a la Dra. Liacoplo por su carácter de patrocinante (\$256,000) y el 36% restante, al Dr. Rengel, en su carácter de apoderado, es decir, \$144.000.

Debido a que el Dr. Robles y la Dra. González intervinieron sucesivamente como apoderados del actor, se prorratea el monto regulado, considerando la actuación del Dr. Robles en el 95% de la suma indicada, es decir, \$380.000 y la de la Dra. González Fidani en el 5%, es decir, \$20.000. Esto resulta así debido a la importancia de la labor de cada letrado; teniendo en cuenta que la Dra. González Fidani se limitó a reponer planilla, peticionar la formación de cargo tributario y el dictado de sentencia.

Por ello

**RESUELVE:**

**I.-RECHAZAR** las defensas de incompetencia, inhabilidad de título, falta de personería, pago total y documentado y falta de acción y, en consecuencia, **ORDENAR** se lleve adelante la ejecución seguida por Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club en contra de Julio Rolando Fernández hasta hacerse el consorcio actor íntegro pago del capital reclamado de \$23.580 comprensivo de \$12.030 en concepto de expensas correspondientes a los meses de junio/2014 a agosto/2015 reclamados en la demanda y la suma \$11.550 en concepto de expensas de los meses de septiembre/15 a mayo/16 reclamados en ampliación con más sus intereses, gastos y costas.

Respecto a los intereses reclamados del 3% reclamado en la demanda debe decirse que no resultado ellos fijados en la documental acompañada corresponde calcularlos desde la fecha de mora de cada período hasta su total y efectivo pago conforme dos veces la tasa activa que, para operaciones de descuento de documentos a 30 días establece el Banco de la Nación Argentina.

**II.- DÉJESE** expresamente establecido que el pago denunciado a fs. 46 deberá ser descontado de la planilla final a practicarse en autos.

**III.- COSTAS** al demandado vencido conforme lo considerado al respecto.

**IV.-REGULAR HONORARIOS** por la actuaciones cumplidas hasta el presente pronunciamiento al letrado Juan Andrés Robles, como apoderado del actor, en la suma de PESOS TRESCIENTOS OCHENTA MIL (\$380.000), a la Dra. Mariana Verona González Fidani, como apoderada del actor, en la suma de PESOS VEINTE MIL (\$20.000), al Dr. Federico Tulio Rengel, como apoderado del demandado en la suma de PESOS DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL (\$256.000) y a la Dra. Lorena Valentina Liacoplo, como patrocinante del demandado, en la suma de PESOS CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL (\$144.000), conforme lo considerado al respecto.

**HÁGASE SABER.**

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

Actuación firmada en fecha 19/08/2024

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>.