

Expediente: **1101/21**

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE SALTA ESQUINA CALLE CORDOBA C/ IBAÑEZ PERONA MARIA BELEN S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES N° 3**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **05/11/2024 - 00:00**

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

90000000000 - IBAÑEZ PERONA, MARIA BELEN-DEMANDADO

20281473450 - PAEZ, MATIAS ABEL-ADMINISTRADOR/RA DEL CONSORCIO

20281473450 - CONSORCIO DE PROP. EDIFICIO SALTA, ESQUINA CORDOBA-ACTOR

20164587283 - BRUHL, NICOLAS EUDORO JOSE-POR DERECHO PROPIO

20281473450 - GANDUR, VICTOR HORACIO-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° 3

ACTUACIONES N°: 1101/21



H106038154674

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones III° nominación

JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE SALTA ESQUINA CALLE CORDOBA c/ IBAÑEZ PERONA MARÍA BELÉN s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS. EXPTE N°1101/21.-

San Miguel de Tucumán, 04 de noviembre de 2024.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver este proceso caratulado: "Consortio de Propietarios edificio calle Salta esquina calle Córdoba c/ Ibañez Perona María Belén s/ Cobro Ejecutivo de Expensas", expte. n° 1101/21, del que

RESULTA:

I. Que en fecha 30/04/2024, la parte actora solicita la ampliación del monto condenado en la sentencia de fecha 08/03/2022, por la suma de **pesos quinientos cinco mil seiscientos cuarenta (\$505.640)**, correspondiente a los períodos devengados desde mayo de 2022 hasta marzo de 2024, en concepto de expensas comunes más intereses punitivos hasta su total y efectivo pago.-

Efectúa la ampliación de conformidad con la reserva y la normativa manifestada en su escrito de demanda.-

Relata que la demandada, María Belén Ibañez Perona, titular de la unidad funcional N°24 ubicada en el piso 5, departamento "D" del inmueble ubicado en calle Salta 307 de esta ciudad, fue condenada al pago de \$101.456 en concepto de expensas adeudadas, correspondiente a los períodos de febrero a diciembre de 2019, enero a diciembre de 2020 y enero de 2021, con más los intereses estipulados del 3,5% mensual (42) anual, por todo concepto (compensatorios y moratorios), costas, gastos y aportes, conforme surge del pto. I de la sentencia de fecha 08/03/2022.

Asimismo, aclara que quedaron comprendidos en los efectos de la mencionada resolución el importe de \$94.510, en concepto de expensas comunes correspondiente a los períodos de febrero de 2021 a abril de 2022, tal como surge de la sentencia de fecha 18/10/2022.-

Acredita el detalle con la certificación de deuda expedida por la Administración del Consorcio, en ejercicio de las facultades conferidas por el art. 19° del Reglamento de Copropiedad, debidamente refrendada por aquel y con mandato vigente del Administrador, conforme acta de fecha 03/06/2022. Transcribe la citada disposición.-

Justifica el tiempo transcurrido entre la mora automática y la presente ejecución, en las reiteradas promesas de pago que fueron incumplidas por la demandada, por lo que se vió obligada a iniciar la presente acción.-

Adjunta como prueba documental el certificado de deuda y la Carta Documento N° 762582866 de fecha 27/03/24.-

II. En fecha 01/07/2024, se apersona la parte demandada, María Belén Ibañez Perona, DNI N° 13.848.713, con el patrocinio del letrado Eudoro José Brühl, deduce nulidad y subsidiariamente interpone excepción de inhabilidad de título. Ofrece pruebas.-

Niega la totalidad de la deuda reclamada y dice que el certificado de deuda cuya ejecución se pretende no consigna el nombre del deudor ni otro dato que la identifique, lo que lo torna inhábil.-

III. En fecha 27/07/2024, la parte actora contesta el planteo de nulidad formulado por la demandada -y la excepción de inhabilidad de título interpuesta en subsidio- solicitando su rechazo, conforme los argumentos allí esgrimidos, a los que me remito en honor a la brevedad.-

IV. Mediante sentencia de fecha 09/09/2024, se resuelve rechazar el planteo de nulidad deducido por la parte demandada, en contra de la validez de la intimación de pago realizada el 09/09/2021 y de todos los actos posteriores.-

Mediante proveído de fecha 14/10/2024, se reabren los plazos procesales suspendidos, se declara la cuestión de puro derecho y se ordena que pase el expediente a despacho para resolver la ampliación solicitada.-

CONSIDERANDO:

El consorcio actor amplía la demanda de cobro ejecutivo en base a un certificado de deuda por expensas comunes, expedido por el administrador del Consorcio en fecha 23/04/2024 por la suma de \$505.640.-

Intimada de pago, la parte demandada plantea nulidad y subsidiariamente interpone excepción de inhabilidad de título, manifestando que los certificados de deuda que se ejecutan en este proceso no consignan el nombre del deudor y ningún otro dato que lo identifique, lo que lo tornaría en un título inhábil.-

Mediante sentencia de fecha 09/09/2024 (firme) se resolvió rechazar la nulidad deducida por la demandada, en contra de la validez de la intimación de pago y de todos los actos posteriores.-

Por otro lado, la excepción de inhabilidad de título (art. 517 inc. 5 Ley 6176) interpuesta en subsidio, comprende aquellos casos en los que se cuestiona la idoneidad jurídica de aquel porque no figura

entre los títulos mencionados por la ley, no reúne los requisitos a los cuales condiciona su fuerza ejecutiva o cuando el ejecutante o ejecutado carecen de legitimación procesal en razón de no ser las personas que figuran en el título como acreedor o deudor.-

En este caso, el consorcio actor amplía la demanda de cobro ejecutivo fundado en un certificado de deuda por expensas expedido por el administrador y representante legal del Consorcio de Propietarios Edificio Calle Salta Esquina Córdoba- San Miguel de Tucumán, Matías Abel Páez, quien manifiesta que no posee Consejo de Propietarios.-

Atento lo normado por el art. 2048 del CCCN, el certificado de deuda expedido por el administrador, es título ejecutivo para el cobro de las expensas y demás contribuciones a los propietarios. Del análisis del mismo surge que el titular de la unidad funcional N° 24, piso 5, dpto. D, matrícula N-28955/24, adeuda en concepto de expensas ordinarias, por los períodos comprendidos entre el mes de mayo 2022 al mes de marzo 2024, la suma de \$505.640.-

Es así, que la liquidez y la exigibilidad de la deuda surgen del instrumento acompañado, sin que resulte indispensable integrarlo con el nombre del deudor o con algún otro dato que lo identifique como pretende la accionada. A esto agrego que se encuentra acompañado en el expediente, el informe del Registro Inmobiliario donde consta que el titular registral del inmueble -sobre el que pesan las expensas ejecutadas- es María Belén Ibáñez Perona (aquí demandada), quien no exhibió ningún documento que evidencie la cancelación de la deuda imputada.-

Ahora bien, "de la simple lectura de ambas normas (art. 523 y art. 524) se desprende que una vez observado el trámite que ellas establecen, los importes correspondientes a períodos devengados con posterioridad a la demanda se acumulan y quedan comprendidos en la sentencia de trance y remate, y les son aplicables los trámites que les han precedido. De allí se deriva que el traslado y la intimación prevista en las mismas no constituye una nueva oportunidad de oponer excepciones, como interpreta el letrado demandado. La cuestión ha sido objeto de tratamiento en la doctrina y la jurisprudencia. Al respecto, se ha decidido que "La ampliación supone la unidad de título, dado que se trata de la misma obligación de la demanda, en relación con la cual han vencido nuevos plazos o cuotas (arts. 538, 539 C. Procesal). Por ello, es que la ley dispone que la ampliación en tales casos sea procedente sin que el procedimiento se retrotraiga (art. 538), o haciendo extensiva la sentencia (art. 539) a las cuotas vencidas posteriormente, cosa que no ocurriría en ninguno de los casos si nuevos planteos o cuestiones sobre las que recayó decisión adversa, y sobre los cuales incide el principio de preclusión, pudieran introducirse (Cám. 1ª, sala III, La Plata, causa 155.439, reg. sent. 32/73)" (cfr. Morello-Sosa-Berizonce, "Códigos Procesales ...", Tomo VI-B, pág. 42, Segunda Edición ampliada, Librería Editora Platense-Abeledo Perrot, Bs.As, 1996). En ese mismo sentido se ha señalado que este trámite excepcional reviste carácter restrictivo, y su ratio legis es la de evitar un nuevo juicio, satisfaciendo así un principio de economía procesal (cfr. Morello-Sosa-Berizonce, op. cit., Tomo VI-B, pág. 42, Segunda Edición ampliada)" (Cámara Civil en Documentos y Locaciones - Sala 2. Expte. n° 12164/18. Sentencia n° 217 de fecha 23/09/2021).-

En consonancia con la jurisprudencia transcripta, queda claro que la ley autoriza al acreedor a ampliar la ejecución pero no autoriza al deudor a oponer excepciones porque esto implicaría retrotraer el procedimiento a etapas ya cumplidas y superadas.-

Atento que en este caso se rechazó el planteo de nulidad articulado por la demandada y, en consecuencia, se mantuvo la validez de la intimación de pago realizada en fecha 09/09/2021 y de todos los actos posteriores, la posibilidad del ejecutado de oponer excepciones se encuentra precluida. De esta manera, se torna inadmisibile la defensa de inhabilidad de título interpuesta en subsidio, sin que corresponda pronunciamiento sobre aquella.-

Por su parte, del expediente surge que los extremos exigidos por la ley para proceder a la ampliación de la ejecución se encuentran cumplidos: la demandada se encuentra intimada pese a lo cual no hizo efectivo el pago, el que se acumula con los anteriores (art. 524 de la Ley 6176).-

En conclusión y en mérito a lo desarrollado, corresponde declarar inadmisibile la excepción de inhabilidad de título interpuesta por la demandada y, en consecuencia, hacer lugar a la ampliación de la ejecución seguida por el Consorcio de Propietarios edificio calle Salta esquina calle Córdoba, en contra de María Belén Ibáñez Perona, DNI N°13.848.713.-

3. Costas

De conformidad con lo ya establecido en la sentencia de fecha 08/03/2022, las costas se imponen a la parte demandada vencida por ser ley expresa (art. 105 y 550 de la Ley 6176).-

4. Honorarios

Conforme al estado del proceso, corresponde regular honorarios a los letrados intervinientes Víctor Horacio Gandur, MP 6690 (apoderado del actor) y Eudoro José Brühl, MP 3046 (patrocinante del demandado).-

El monto que sirve de base a esta regulación, está dado por el capital reclamado en la ampliación de demanda, esto es, \$505.640. Dicha cifra es reducida en un 10% por haberse opuesto excepciones (art. 62 Ley 5480), resultando el monto de \$455.076, al cual se adicionan los intereses de la tasa activa del Banco de la Nación Argentina, de conformidad con el fallo "Olivares Roberto Domingo c/ Michavilla Carlos Arnaldo y otro s/ Daños y Perjuicios" (CSJT 23/09/14), desde la fecha de al mora (27/03/2024 - fecha de recepción de la CD), hasta la fecha del último índice disponible, lo que arroja el monto base de \$576.919,65.-

Al momento de regular honorarios contemplo lo establecido en los arts. 14, 15, 20, 38, 39, 44 y 62 de la Ley Arancelaria N° 5480 y las circunstancias particulares del caso, el valor, motivo y calidad jurídica de la labor desarrollada por los profesionales en la primera etapa del proceso de ejecución.-

Sobre la base señalada, se aplica la escala del art. 38 de la Ley Arancelaria y se asigna el 16% al letrado apoderado del actor, por prosperar su postura, y el 8% al letrado patrocinante del demandado, por resultar vencido.-

Ahora bien, atento a lo exiguo de la base regularoria y siendo la primera regulación de honorarios del letrado Eudoro José Brühl, para cumplir con el mínimo legal establecido en el art. 38 in fine de la Ley 5480, se le asignará el valor de una consulta escrita vigente a la fecha, conforme lo establecido por el Colegio de Abogados de Tucumán, esto es, \$400.000 (pesos cuatrocientos mil).-

Por ello,

RESUELVO:

I) DECLARAR INADMISIBLE la excepción de inhabilidad de título interpuesta por la parte demandada; conforme lo considerado.-

II) HACER LUGAR a la ampliación de la ejecución seguida por el Consorcio de Propietarios edificio calle Salta esquina calle Córdoba, en contra de María Belén Ibáñez Perona, DNI N°13.848.713, y acumular la suma de **pesos quinientos cinco mil seiscientos cuarenta (\$505.640)**, al monto establecido

en resolución de fecha 08/03/2022, quedando comprendidos en los efectos de la mencionada sentencia.-

III) COSTAS se imponen a la parte demandada vencida; conforme lo considerado (art. 105 y 550 de la Ley 6176).-

IV) REGULAR HONORARIOS al letrado **Víctor Horacio Gandur (MP 6690)**, apoderado del actor, en la suma de \$92.307,14 (pesos noventa y dos mil trescientos siete c/ 14/100), conforme lo considerado.-

V) REGULAR HONORARIOS al letrado **Eudoro José Brühl (MP 3046)**, patrocinante del demandado, en la suma de \$400.000.- (pesos cuatrocientos mil); conforme lo considerado.-

HÁGASE SABER.-

Dr. Carlos Raúl Rivas

Juez en Documentos y Locaciones

de la Tercera Nominación

Actuación firmada en fecha 04/11/2024

Certificado digital:
CN=RIVAS Carlos Raul, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20231177281

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