

Expediente: **6236/24**

Carátula: **CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA C/ RODRIGO LENCINA Y MARIA ALEXIA ZELAYA MATAS S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**

Fecha Depósito: **23/07/2025 - 00:00**

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

90000000000 - *LENCINA, Rodrigo-DEMANDADO*

90000000000 - *ZELAYA MATAS, Maria Alexia-DEMANDADO*

23284769309 - *CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA, -ACTOR*

23284769309 - *PEÑA, AGUSTIN JOSE-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°: 6236/24



H106038589353

**Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IVª Nominación**

**JUICIO: "CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA c/ RODRIGO LENCINA Y MARIA ALEXIA ZELAYA MATAS s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS". Expte. N° 6236/24.**

San Miguel de Tucumán, 22 de julio de 2025.

### **AUTOS Y VISTOS:**

Para resolver en estos autos caratulados: "CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA c/ RODRIGO LENCINA Y MARIA ALEXIA ZELAYA MATAS s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS", y;

### **CONSIDERANDO:**

1) Que la parte actora, CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA, deduce demanda ejecutiva en contra de RODRIGO LENCINA Y MARIA ALEXIA ZELAYA MATAS, por la suma de \$695.684,05 (PESOS SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON 05/100) por capital reclamado en concepto de expensas comunes, siendo la parte accionada titular registral de la Unidad Funcional N°310 - Lote L-12. En fecha 12/05/2025, adjunta copia digital de certificado de deuda de expensas.

Que habiendo entrado en vigencia el 01/11/24 el proceso monitorio, previsto en el Código Procesal Civil y Comercial (Ley 9531), se procederá conforme los Arts. 574 y ccdtes.

Que la parte actora acompaña documentación consistente en un certificado de deuda por expensas comunes de fecha 10/12/2024, correspondiente al período comprendido entre diciembre de 2022 y diciembre de 2024, expedido por el administrador del consorcio. Dicho instrumento reviste carácter de título ejecutivo, conforme lo establece el artículo 2048 del Código Civil y Comercial de la Nación. Asimismo, se adjuntan en copia digital el Reglamento de Copropiedad y el acta de asamblea de designación del administrador.

De la documentación acompañada surge la existencia del título ejecutivo, comprendido en el art 567 del CPCC, por lo que reuniendo los requisitos formales de admisibilidad, corresponde dictar sentencia monitoria ejecutiva, ordenándose a llevar adelante la presente ejecución, por la suma reclamada, como así también citar a la demandada para que oponga las excepciones legítimas y presente las pruebas de las que intente valerse de conformidad con los arts. 574, 587 y 588 CPCC o deposite el importe reclamado, en cuenta judicial N°562209587985953 y C.B.U. N° 2850622350095879859535 abierta a la orden de este Juzgado y como perteneciente a los autos del rubro, bajo apercibimiento de adquirir firmeza la sentencia monitoria dictada en autos. Corresponde en el mismo acto intimar al accionado a constituir domicilio bajo apercibimiento de lo previsto en el art. 587 CPCC.

En materia de intereses, "...en las actuales condiciones estimamos que conforme lo faculta el art. 768, inciso c) del CCCN, para los intereses moratorios cuya condena se postula admitir en este pronunciamiento, resulta adecuado otorgar la tasa de interés activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días que aplica el Banco de la Nación Argentina desde la fecha de la mora de cada período hasta el efectivo pago de la obligación.- (cf. Cámara Civil en Documentos y Locaciones - Sala 3. Consorcio de Prop. Calle 24 de Setiembre numeros ciento sesenta y nueve, ciento setenta y uno y ciento setenta y cinco vs. De Chazal Leonardo s/ Cobro Ejecutivo de Expensas. Nro. Expte: 14199/18. Nro. Sent: 135 Fecha Sentencia 18/06/2021.). Por lo que se aplicará para los intereses moratorios la tasa de interes activa promedio mensual del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento a treinta días, desde la fecha de la mora de cada período hasta su efectivo pago.

2) Atento al estado de autos resulta procedente regular honorarios al profesional interviniente. La misma se practicará por la labor profesional desarrollada en el presente juicio por la primera etapa cumplida, fijándose como base regulatoria el importe correspondiente al capital reclamado (\$ 695.684,05), actualizado conforme las pautas supra citadas, reducidos en un 30% conforme lo prescribe el art. 62 de la ley arancelaria.

En el caso, los guarismos resultantes no alcanzan a cubrir el mínimo legal previsto en el art. 38 de la L.A., por lo que correspondería su aplicación. No obstante ello, considero que dicha aplicación lisa y llana implicaría una evidente e injustificada desproporción entre el trabajo efectivamente cumplido y la retribución que le correspondería de acuerdo a ese mínimo arancelario local, por lo que de acuerdo a lo prescripto en el art. 13 de la ley 24.432 (art. Ley 6.715), resulta procedente regular por debajo de aquel mínimo. En igual sentido se han pronunciado nuestros Tribunales locales (C.S.J.T. Sentencia N° 347 del 27/03/2017; Cámara de Documentos y Locaciones SALA II Sentencia N°196 del 22/08/2018 y SALA I Sentencia N° 34 del 09/04/2021 entre otras).

A los fines de arribar a este último criterio no puedo omitir considerar el monto del capital en ejecución y la tarea profesional desarrollada, que justifican apartarse del mínimo legal.

Siendo ello así, entiendo que resulta de equidad y justicia aplicar a la presente regulación el mínimo legal establecido por el art.38 de L.A. in fine sin adicionar los honorarios procuratorios normados por el art. 14 de dicha ley.

3) En cuanto a las costas, corresponde se impongan a la parte vencida, en virtud del principio objetivo de la derrota (artículo 61 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán).

4) Finalmente, se hace saber a las partes que se tendrá en cuenta lo normado por el Art. 595 in fine CPCCT. Por ello,

#### **RESUELVO:**

1) **ORDENAR** se lleve adelante la presente ejecución seguida por **CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COUNTRY LA RESERVA**, en contra de **RODRIGO LENCINA Y MARIA ALEXIA ZELAYA MATAS**, por la suma de **\$695.684,05 (PESOS SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO CON 05/100)** con más los intereses compensatorios y punitivos pactados en el instrumento base de la presente demanda, desde la fecha de mora y hasta la fecha del efectivo pago, no pudiendo exceder el valor equivalente al porcentual de la tasa activa emitida por el Banco de la Nación Argentina en todo concepto.

2) **COSTAS** a la demandada vencida, como se consideran.

3) **REGULAR HONORARIOS** por la labor profesional cumplida en el presente juicio por la primera etapa, al letrado apoderado de la actora **AGUSTIN PEÑA**, en la suma de **\$500.000 (PESOS QUINIENTOS MIL)** con más los intereses que devengue la tasa activa emitida por el Banco de la Nación Argentina desde la fecha de la presente resolución hasta la fecha de efectivo pago.

4) **COMUNICAR AL DEMANDADO** que puede oponerse dentro de los cinco (5) días siguientes a la citación mediante la articulación de defensa legítima, debiendo acompañar la prueba de que intente valerse y constituir domicilio digital, bajo apercibimiento de quedar automáticamente constituido el domicilio especial en los estrados del Juzgado y tener por firme la presente resolutive. Asimismo, puede suspender la presente ejecución haciendo efectivo el depósito dispuesto en los puntos que anteceden dentro del quinto (5) día de notificada la presente sentencia (Art. 574, segundo párrafo). A tales efectos, se hace saber que los datos de la cuenta judicial son: **N°562209587985953** y **C.B.U. N°2850622350095879859535**, a la orden de este Juzgado y como perteneciente a los autos del rubro.

En virtud de los principios de acceso a la justicia, de tutela judicial efectiva y en cumplimiento de normas de rango constitucional, y de tratados internacionales, se hace conocer al demandado que puede optar por la representación de la Defensoría Pública Oficial de la Provincia, debiendo para ello concurrir a sus oficinas ubicadas en calle 9 de julio 451 (torre baja) con la debida anticipación. Asimismo se hace saber que para evacuar cualquier duda acerca de la ubicación de las distintas dependencias del Poder Judicial como del Ministerio de la Defensa se encuentra a su disposición la Mesa de Atención al Ciudadano ubicada en Pje. Velez Sarsfield 450, Planta Baja; Tel: 0381-4248000 / 4248030 (Interno: 367); Celulares: 381-6042282, 381-4024595, 381-5533492, 381-5554378.

5) **PONER EN CONOCIMIENTO** de las partes que se tendrá en cuenta lo normado por el Art. 595 in fine CPCC.

PAB 6236/24.

## **HAGASE SABER.**

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IV<sup>a</sup> Nominación

**Actuación firmada en fecha 22/07/2025**

Certificado digital:

CN=ANTONIO Ariel Fabian, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254478246

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/d0b740f0-6707-11f0-a04f-5b9febf3bf8c>