

Expediente: **2495/24**

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

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA MONITORIA EJECUTIVA**

Fecha Depósito: **18/02/2025 - 00:00**

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

20224140933 - *CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB, -ACTOR*

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

20224140933 - *GILLI, RODOLFO OSCAR-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° 1

ACTUACIONES N°: 2495/24



H106018305557

JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB c/ MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A. s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS. EXPTE. N° 2495/24.

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones I

San Miguel de Tucumán, 17 de febrero de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver el juicio caratulado "CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB c/ MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A. s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS" y:

CONSIDERANDO:

I.- Que en fecha 27/06/2024 se apersona el letrado Rodolfo Oscar Gilli, en calidad de apoderado de la parte actora, e interpone demanda ejecutiva monitoria, solicitando se dicte sentencia monitoria que condene a la parte demandada, MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A., al pago de la suma adeudada por capital de \$572.577,01, más sus intereses, gastos y costas hasta su efectivo pago. Funda su reclamo en un certificado de deuda emitido por la administradora del consorcio Ximena Paso Viola y aprobado por el consejo de propietarios, el cual fue presentado en la Oficina de Gestión Asociada n°1.

Mediante proveído de fecha 27/06/2024, se dispuso que los presentes autos pasen a despacho para resolver la procedencia de la sentencia monitoria.

II.- En primer lugar cabe tener presente que en fecha 01/11/2024 entró en vigencia el Proceso Ejecutivo Monitorio, previsto en los artículos 574 y subsiguientes del Código Procesal Civi y Comercial de Tucumán por lo que corresponde analizar la procedencia del dictado de la sentencia pertinente.

A esos efectos se tiene presente que el certificado de deuda de expensas adjuntado es un título que trae aparejada su ejecución (conf. art. 567 inc. 6 C.P.C.C.T. y 2048 del Código Civil y Comercial de la Nación). Asimismo, adjunta copia certificada del Reglamento de Copropietarios donde consta en su cláusula primera que la boleta o formulario de liquidación de expensas firmada por el administrador tendrá el carácter de título ejecutivo. En cuanto al certificado, el mismo contiene una constancia del saldo acreedor por parte del consorcio (\$572.577,01), el lugar y la fecha (Tafi Viejo - 20/05/2024), períodos o cuentas que comprende (desde enero de 2023 hasta mayo de 2024) y la firma y aclaración de la Administradora del Consorcio (Cfr. Falcón, Enrique M. Procesos de Ejecución Tomo I, volumen A, p. 147, Ed. Rubinzal-Culzoni)".

III.- Es preciso tener en cuenta que, la parte actora promovió la presente acción ejecutiva solicitando se condene a la parte demandada al pago de la suma de \$572.577,01, en concepto de "capital", conforme se indica en la demanda. Sin embargo, de la lectura del certificado de deuda acompañado, se advierte que dicha suma incluye no solo el capital adeudado, sino también los intereses moratorios generados hasta la fecha de liquidación. En consecuencia, se constata que el capital adeudado asciende realmente a la suma de \$421.896,03, mientras que los intereses devengados hasta la liquidación representan un total de \$150.680,98.

De las constancias del Reglamento de Copropiedad y Administración que obra en autos, se desprende que el mismo no contiene disposiciones específicas que regulen la aplicación de intereses moratorios en caso de incumplimiento en el pago de las expensas comunes.

Si bien nada impide que el título ejecutivo incluya los intereses de la deuda, la ausencia de una cláusula en el Reglamento de Copropiedad que establezca la tasa de interés aplicable, y la falta de aclaración acerca de la tasa aplicada en el instrumento base de la ejecución, dificulta el control judicial de la tasa determinada unilateralmente por el acreedor.

En consecuencia, ante la dificultad de determinar con certeza la tasa de interés aplicada, corresponde llevar adelante la presente ejecución por el monto del capital reclamado de \$421.896,03,.

Con relación a los intereses, la Excelentísima Corte Suprema de Justicia de la Provincia ha dejado a la prudente apreciación de los jueces el mérito de la fijación de la tasa de interés (Cf.: C.S.J.T.: "Olivares Roberto Domingo vs. Michavilla Carlos Arnaldo y O S/ Daños y Perjuicios", Sent. N°947 de fecha 23/09/2014; "Banuera Juan Nolberto y O. vs. Carreño Roberto y O S/ Daños y Perjuicios", Sent. N°965 de fecha 30/09/14). En este caso, para evitar la desvalorización de la moneda y preservar el valor del crédito, estimo prudente y equitativo aplicar el interés de la tasa activa que cobra el Banco de la Nación Argentina para las operaciones de descuento de documentos a 30 días, desde la mora de cada período hasta su efectivo pago.

IV.- Asimismo, cabe tener presente que, debido a que esta sentencia se dicta antes de escuchar a la contraparte, se condiciona su ejecutividad a la actitud que adopte el demandado. En efecto, la parte demandada tiene la posibilidad, dentro del plazo de cinco días de la notificación de esta sentencia, de depositar el importe reclamado más acrecidas o de oponerse a la ejecución. En caso de no hacerlo, la sentencia quedará firme y se procederá a su cumplimiento forzado (art. 587 CPCC). En caso de querer abonar la suma adeudada, lo deberá hacer a través de un depósito bancario en la cuenta judicial que se le informa al final de la cédula en el Banco Macro y a nombre de este expediente.

V.- La regulación de honorarios se reserva hasta tanto el letrado Rodolfo Oscar Gilli presente una planilla actualizada utilizando los intereses de referencia para conformar la base regulatoria.

En virtud del resultado del presente pronunciamiento, corresponde que las costas sean soportadas provisoriamente por la parte demandada, conforme lo dispone el art. 584 y concordantes del C.P.C.C.T.

Se hace saber que el capital condenado tiene carácter condicional. Se convertirá en definitivo si el demandado, una vez notificado, no plantea excepciones en el plazo legal.

Finalmente, una vez firme esta sentencia, se ordena que pasen los autos a la Oficina de Gestión Asociada para que por Secretaría se practique planilla fiscal.

Por ello,

RESUELVO:

I) ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución seguida por **CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB** en contra del demandado **MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A.**, hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado de **PESOS: CUATROCIENTOS VEINTIUNO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SEIS CON TRES CENTAVOS (\$421.896,03)**, con más sus intereses, gastos y costas, en concepto de expensas correspondientes a los meses de enero de 2023 hasta mayo de 2024, suma ésta que devengará desde la mora de cada período hasta su efectivo pago un interés equivalente al interés de la tasa activa que cobra el B.N.A. para las operaciones de descuento de documentos a 30 días.

II) INTIMAR a la parte demandada a depositar la suma condenada en una cuenta judicial del Banco Macro S.A. (Sucursal Tribunales), a nombre de este juicio dentro del plazo de cinco (5) días, bajo apercibimiento de continuar con la presente ejecución.

III) CITAR a **MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A.** para que, dentro del plazo de **cinco (5) días**, se defienda mediante la deducción de las excepciones legítimas que tuviere, conforme a lo dispuesto en el art. 588 del CPCCT. En caso de silencio o falta de oposición, el juicio continuará su curso y esta sentencia quedará firme.

IV) IMPONER el pago de las costas, gastos y aportes Ley 6.059 a cargo de la parte demandada vencida.

V) RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios hasta tanto la parte interesada practique planilla actualizada a éstos efectos.

VI) INFORMAR a las partes que la condena, las costas y los honorarios regulados tienen carácter condicional hasta que venza el plazo de 5 días que tiene el demandado para presentarse y oponer excepciones, o depositar la suma reclamada, sus intereses y los honorarios regulados (art. 587 C.P.C.C.T).

VII) INTIMAR al ejecutado a que dentro del plazo establecido precedentemente, constituya domicilio, bajo apercibimiento de quedar automáticamente constituido el domicilio especial en los estrados del Juzgado, (art. 587 últ. párrafo del C.P.C.C.T).

VIII) ORDENAR la apertura por Secretaría de una cuenta judicial del Banco Macro, la que deberá ser informada al demandado junto con la notificación de la presente sentencia.

IX) DISPONER que, una vez firme esta sentencia, se practique planilla fiscal.

X) COMUNICAR a MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A. el contenido de esta sentencia con un lenguaje claro, con el objeto de garantizar que las decisiones judiciales sean comprensibles para todas las personas, promoviendo así la transparencia, el acceso a la justicia y la confianza en el sistema judicial.

En esa dirección se le informa que en este juicio CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB lo demanda en base a un certificado de deuda de expensas. En el expediente ya se dictó sentencia en su contra PERO de todos modos **Usted tiene:**

1.- Posibilidad de defenderse en el plazo de 5 (CINCO) días: A pesar de que usted fue condenado, tiene la posibilidad de defenderse, de ser oído y de oponerse a la sentencia **mediante el planteo de excepciones** (por ejemplo: de pago, espera, quita, prescripción, falsedad o inhabilidad del título, etc.). Si presenta una oposición válida, este Juzgado evaluará su caso antes de hacer cumplir la sentencia. Por el contrario, si no presenta ninguna objeción dentro de los CINCO días de recibir la notificación, el juicio continuará hasta el cobro de la deuda.

En caso de que usted decida oponerse a la sentencia, necesita hacerlo a través de un abogado. Si no cuenta con recursos económicos para contratar uno, puede ir a las oficinas de las Defensorías Oficiales Civiles ubicadas en la calle 9 de Julio n° 451/455 de San Miguel de Tucumán. Allí encontrará profesionales que analizarán si usted reúne las condiciones para ser representado por un abogado del Estado en este juicio, de manera gratuita. El horario de atención es de lunes a viernes, de 8:00 a 13:00 horas.

El escrito de demanda y la documentación de este juicio pueden ser visualizadas a través del Código QR que le ha llegado junto a la notificación. De todos modos, se le hace saber que este juicio fue iniciado por CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB en su contra, con fundamento en un certificado de deuda de expensas. En esta sentencia se analizó ese documento y usted fue condenado a pagarle la suma de \$421.896,03 suma ésta que devengará desde la mora de cada período hasta su efectivo pago un interés equivalente al interés de la tasa activa que cobra el B.N.A.

El proceso continuará hasta que CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB reciba la totalidad del dinero adeudado, a menos que usted decida oponerse a la sentencia en el plazo de cinco días mediante un escrito presentado por un abogado, y siempre y cuando el juez le dé la razón y deje sin efecto la sentencia.

Para continuar recibiendo notificaciones de este juicio y conocer así el avance de la causa, deberá establecer un domicilio digital donde se le efectuarán todas las comunicaciones. Si no lo hace, las siguientes notificaciones se harán en los estrados digitales del Juzgado, que podrán ser consultadas en la página web: ["portaldelsae.justucuman.gov.ar/estrado-judicial/fuero/documentos"](http://portaldelsae.justucuman.gov.ar/estrado-judicial/fuero/documentos).

2.- Plazo para pagar: usted puede pagar en el plazo de 5 (cinco) días hábiles, contados a partir del momento en que reciba esta notificación. Para eso debe depositar el dinero en una cuenta judicial del Banco Macro S.A., Sucursal Tribunales (9 de Julio 477) a nombre de la Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 1 y correspondiente a este juicio. Si no realiza el pago dentro de ese plazo, ni opone excepciones, el proceso seguirá adelante hasta el cobro total del dinero por parte de CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB.

3.- Honorarios del abogado: usted también debe pagar los honorarios del abogado que representó a CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB: el letrado RODOLFO OSCAR GILLI.

4.- Costos del juicio: Además de los honorarios a los que se hizo referencia en el otro párrafo, **usted debe pagar los costos del juicio** (tasa de justicia, aportes de los abogados a la Caja de Abogados, gastos para realizar las notificaciones, etc.).

5.- **Por cualquier consulta puede ir** a la Oficina de Atención al Ciudadano (**Pje. Velez Sarsfield 450, Planta Baja, de esta ciudad**) **o llamar** a la Mesa Virtual de Atención al Ciudadano: **381-604-2282 / 381-402-4595 / 381-555-4378.**

HÁGASE SABER

MARÍA DEL ROSARIO ARIAS GÓMEZ

- JUEZA -

Actuación firmada en fecha 17/02/2025

Certificado digital:
CN=ARIAS GÓMEZ María Del Rosario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27239533308

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/c8f94430-e564-11ef-a365-23581fcc65a4>