

Expediente: **2602/24**

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE BALCARCE 873-879 SAN MIGUEL DE TUCUMAN C/ GEA MARTA ELENA S/ COBRO DE EXPENSAS**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **13/11/2024 - 00:00**

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

20222632200 - GIMENEZ LASCANO, OSCAR-POR DERECHO PROPIO

20222632200 - CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE BALCARCE 873-879 SAN MIGUEL DE TUCUMAN, -ACTOR

90000000000 - GEA, MARTA ELENA-DEMANDADO

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°: 2602/24



H106038194403

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

**JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE BALCARCE 873-879 SAN MIGUEL DE TUCUMAN c/ GEA MARTA ELENA s/ COBRO DE EXPENSAS.- EXPTE N°2602/24.-**

San Miguel de Tucumán, 12 de noviembre de 2024.

### **AUTOS Y VISTOS**

Para resolver estos autos caratulados CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE BALCARCE 873-879 SAN MIGUEL DE TUCUMAN c/ GEA MARTA ELENA s/ COBRO DE EXPENSAS

### **CONSIDERANDO**

Que la parte actora **CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE BALCARCE 873-879 SAN MIGUEL DE TUCUMAN** deduce demanda ejecutiva por cobro de expensas en contra de **GEA MARTA ELENA** por la suma de **\$199.696,09 (PESOS CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS CON 09/100)** por capital reclamado, correspondiente a los meses de expensas de octubre del 2023 hasta mayo del 2024, respecto al inmueble sito en Balcarce N° 873 Dpto 3° "A", Unidad n° 41 de esta ciudad. Adjunta copia de certificado de deuda y el original se reserva en caja fuerte del juzgado.

Que debidamente intimada de pago y citada de remate en fecha 02/10/24, la parte accionada ha dejado vencer el término legal para oponer excepción legítima, por lo que corresponde llevar adelante la presente ejecución.

En materia de intereses, se cambiará el criterio en su aplicación conforme los lineamientos fijados por la jurisprudencia actual, al decir que: " En esa línea argumental este Tribunal ha venido aplicando en estos casos un interés simple del 36% anual, superior al fijado para otro tipo de créditos en esa misma época, reconociendo así en sus decisiones que las expensas tienen una importancia vital para la vida de cada comunidad sometida al régimen de propiedad horizontal y que, por lo tanto resulta indispensable contar con una tasa de interés que actúe no sólo como compensación del capital adeudado, sino como un verdadero incentivo para que todos los copropietarios cumplan con sus obligaciones en término (vide esta Sala en "Consortio de Propietarios Edificio General Gregorio Aráoz de Lamadrid vs. Círculo de Oficiales Retirados de las FFAA de Tucumán s/ Cobro Ejecutivo de Expensas", fallo n°559, del 26/10/2012; "Consortio de Propietarios Edificio Calle San Lorenzo Número 725 c/ Baralo Ottonello Raúl Vicente s/Cobro Ejecutivo", Sentencia Nro. 551 del 25/10/2012). Sin perjuicio de que dicho porcentual es el que hasta aquí hemos tenido como aplicable en nuestros propios precedentes, la situación actual del sistema financiero nacional nos persuade acerca de la necesidad de adoptar una solución distinta, tal como ya lo viene concretando en la materia la colega Sala I (autos "Consortio de Propietarios Edificio Calle Córdoba Esquina Laprida-San Miguel de Tucumán c/ Frontini Gladys Patricia s/ Cobro ejecutivo de expensas, fallo n°224, del 09/12/2020, entre otros). En el punto cabe advertir que la decisión sobre el límite de los accesorios, exige tener en cuenta que la materia a resolver no consiste solamente en determinar la tasa de interés moratorio, sino además en limitar la pactada clausula penal, en la medida en que el resultado que arroje su aplicación conjunta resulte violatorio de la regla moral establecida por las normas vigentes. La determinación de ese punto es esencialmente contingente, pues los jueces deben decidir teniendo en cuenta las tasas del mercado para supuestos similares, tal como expresamente lo dispone el art. 771 del nuevo digesto fondal al aludir al "costo medio del dinero para deudores". En el afán de encontrar la justa referencia, 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. Consortio 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 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. Respecto de la multa prevista en el Reglamento de Propiedad Horizontal la misma no puede superar en conjunto con los intereses moratorios, una vez y media la tasa fijada para estos últimos.

Que debiendo regular honorarios en el presente juicio, tomando como base regulatoria la suma de \$199.696,09, calculado desde la fecha de mora de cada periodo adeudado hasta la fecha de la presente regulación. Asimismo se tendrá en cuenta el carácter de apoderado del letrado interviniente, el resultado arribado por la primera etapa a que se refiere el art. 44 de la ley 5480; el valor, motivo y calidad jurídica de la labor desarrollada por los profesionales. Se considerará también lo previsto por los Art. 15,16,19,20,38,44,62 y demás concordantes de la ley 5.480 y disposiciones legales de las leyes 6508 y 24.432, y dado que los valores resultantes no cubren el mínimo legal del art. 38 in fine de la ley arancelaria, se regulan por el monto de una consulta escrita sin los procuratorios atento a lo exiguo del capital reclamado.

Las costas se imponen a la parte vencida (art. 61 del C.P.C. y C.).

Por ello,

## **RESUELVO**

**1- ORDENAR** se lleve adelante la presente ejecución seguida por **CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE BALCARCE 873-879 SAN MIGUEL DE TUCUMAN** en contra de **GEA MARTA ELENA** hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado en **PESOS CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS CON 09/100 (\$199.696,09)** con gastos, costas e intereses como se consideran.

**2- COSTAS** a la parte vencida

**3- REGULAR HONORARIOS** por la labor profesional cumplida en el presente juicio por la primera etapa al letrado **OSCAR GIMENEZ LASCANO** (doble caracter) en la suma de **PESOS CUATROCIENTOS MIL (\$400.000)**.

**4- OPORTUNAMENTE** practíquese planilla por la interesada.

**HAGASE SABER.**MDLMCT. 2602/24

**Dra. María Rita Romano**

Juez Civil en Documentos y Locaciones

de la V nominación

**Actuación firmada en fecha 12/11/2024**

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>.