

Expediente: 2780/23

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB c/ QUIROGA VALERIA VERONICA Y OTRO.- s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **29/08/2025 - 00:00**

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

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

90000000000 - *QUIROGA, VALERIA VERONICA-DEMANDADO*

20391419583 - *ZERDA, MAXIMO-POR DERECHO PROPIO*

20182557774 - *PUJALES, CARLOS RAFAEL-DEMANDADO*

JUICIO: "CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB c/ QUIROGA VALERIA VERONICA Y OTRO.- s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS". Expte. N° 2780/23.-

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 2780/23



H106038663717

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la IVª Nominación

JUICIO: "CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB c/ QUIROGA VALERIA VERONICA Y OTRO.- s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS". Expte. N° 2780/23

San Miguel de Tucumán, 28 de agosto de 2025

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: “**CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB c/ QUIROGA VALERIA VERONICA Y OTRO.- s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**”, y;

RESULTA

Mediante presentación digital de fecha 17/07/2023, el Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club, inicia juicio ejecutivo de cobro de expensas comunes, en contra de Pujales Carlos Rafael; CUIT: 20-33091247-3; y de Quiroga Valeria Veronica; CUIT 27-34604033-0, en su carácter de propietarios de la unidad: manzana ad, lote 2, del Consorcio Propietarios Loma Linda Country Club, conforme surge del informe de Registro Inmobiliario de la provincia de Tucumán que adjunta, con domicilio en Loma Linda Country Club (av. loma linda n° 950), unidad: manzana ad, lote 2, de la ciudad de Tafi Viejo (art. 2046 inc. f del c.c.c.n.), a fin de que se condene a la accionada a sufragar la suma de \$ 79.800,00 (PESOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS) en concepto de capital expensas y gastos reclamados, sin adicionar los intereses del 5% mensual, y demás expensas y gastos subsiguientes que serán actualizados oportunamente al efectivizarse el pago total.

Expresa que la unidad en cuestión adeuda expensas comunes desde el mes de agosto 2021 a junio 2022, por el total reclamado. Que ello surge del certificado de deuda que acompaña

Practicada la intimación de pago en fecha 13/09/2024 (ver informe del Sr. oficial notificar agregado en fecha 16/09/2024). En fecha 23/09/24, se apersona Pujales Carlos Rafael, con patrocinio del letrado Hector Huaier, contesta demanda y plantean la nulidad de la intimación de pago y solicitan el levantamiento de la medida cautelar dictada en autos.

Para así proceder expresa que conforme lo acredita la actora, Pujales Carlos Rafael y Quiroga Valeria Verónica, son titulares del Circunscripción 1, sección 0, manz/lam. 182, parcela 61°578, señala que tiempo atrás la administración no estaba cobrando las expensas, ni emitiendo cupones de pagos de la misma, porque estaban reorganizando la administración del consorcio, en tal sentido expresa que se incumplió el deber de informar de manera clara, escrita, veraz, fidedigna, completa y gratuita sobre la gestión y/o administración que se lleva adelante, no informando el costo total mensual a prorratear entre los propietarios y menos aún el porcentual correspondiente a cada propietario, expresa que es una empresa que presta el servicio de administración con años de experiencia en el mercado y que mal podría desconocer y/o no aplicar el derecho en materia de información, transparencia, prevención del daño, buen fe procesal.

Postula que estar legalmente habilitados a llevar la administración no los exime de exigir a proveedores y prestadores las correspondientes facturas, remitos, certificado de finalización de obras y/o trabajos encargados, es obligación que eximan, informen y hagan saber de moratorias, y pagos de DDJJ de F931 AFIP, sueldos, aguinaldos, gastos fijos, extraordinarios, facturas de energía a EDET S.A., tabla de honorarios, Modelo de expensa, descripción y normas aplicadas, detalle de ingresos cobrados, detalle de gastos realizados, modelo de liquidación de expensas, gastos ordinarios, estado patrimonial, mantenimiento de partes comunes, gasto de limpieza, servicios ordinarios, cumplimiento de disposiciones legales, resumen egresos e ingresos, resumen de movimientos de fondos, (saldo inicial, ingreso, egreso, saldo al cierre) Estado patrimonial activos, pasivos, es decir de la transparencia de sus actos al momento de cobrar, informar y citar los números y tipo de pólizas de seguros contratados.

Indica que denunciaron domicilio "a notificar" en parcela individualizada (titularidad de esta parte) donde solo existe un lote baldío, es decir que la administración sabe y le consta que no habita literalmente nadie en la propiedad citada y que la administración tienen claro conocimiento del domicilio real de la accionada es Lavalle 262, de la ciudad de Banda de Río Salí, Dpto. Cruz Alta, donde no tan sólo nunca intimaron, sino que atentando contra el derecho a la legítima defensa hicieron correr traslado a un lote baldío y dicha notificación

Finalmente menciona que los administradores y los representantes de la sociedad deben obrar con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios. Los que faltaren a sus obligaciones son responsables, ilimitada y solidariamente, por los daños y perjuicios que resultaren de su acción u omisión. concluye que es improcedente e ilegítima las pretensiones de la actora, y que están fundadas en la falta de acreditación de las mismas y falta de información de la actora, que ni siquiera en la presente demanda ha acreditado y justificado las pretensiones, solo se limitó a una planilla con montos arbitrarios que adolece de seriedad, tampoco la actora ha mencionado la mecánica de cobro o los canales y medios a tales efectos, no menciona horarios de pago, no menciona CBU/CVU, Ni alias, no acredita en autos cupones o recibos mensuales que sustenten el improcedente certificado de deuda.

Ofrece pruebas y cita doctrina aplicable al caso.

Mediante proveído de fecha 19/05/2025, se dispuso respecto a las pruebas ofrecidas por el co-demandado Pujales: en virtud del principio de economía procesal y la facultad conferida por el art. 300, CPCC, considerándola inconducente para la resolución del pleito, no ha lugar.

Por ello practicada y oblada la panilla fiscal, llamados los autos a despacho para resolver, corresponde emitir pronunciamiento

CONSIDERANDO

La presente acción persigue el cobro ejecutivo de expensas contra Pujales Carlos Rafael; cuit: 20-33091247-3; y de Quiroga Valeria Veronica; cuit 27-34604033-0, en su carácter de propietarios de la unidad: manzana ad lote 2 del Consorcio Propietarios Loma Linda Country Club, conforme surge del informe de Registro Inmobiliario de la provincia de Tucumán que adjunta, con domicilio en Loma Linda Country Club (av. loma linda n° 950), unidad: manzana ad, lote 2, de la ciudad de Tafi Viejo (art. 2046 inc. f del c.c.c.n.), a fin de que se condene a la accionada a sufragar la suma de \$ 79.800,00 (PESOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS) en concepto de capital expensas y gastos reclamados, sin adicionar los intereses del 5% mensual, y demás expensas y gastos subsiguientes que serán actualizados oportunamente al efectivizarse el pago total.

En fecha 23/09/2024, Pujales Carlos Rafael contesta demanda y solicita el rechazo de la misma en virtud de los hechos que expone en su responde, a los que en honor a la brevedad me remito

Cabe destacar la actitud tomada por parte de Quiroga Valeria Verónica En efecto, en relación a ella se tiene por incontestada la demanda, y dicha circunstancia produce, a priori, el efecto jurídico previsto en los arts. 435 y 438 del NCPCC (inc. 2° del art. 293 y art. 294 del CPCC en vigencia al momento de ordenarse el traslado de la demanda) -respecto al silencio, las respuestas evasivas y efectos de la incontestación -, disponiendo en lo pertinente "Si el demandado se apersonara y no contestara la demanda, el juez podrá tenerlo por conforme con los hechos que la fundamenten, salvo que considerara necesaria su justificación. En este caso, el juez apreciará el derecho"; "Su silencio o respuestas evasivas podrán interpretarse como reconocimiento"; "Reconocer o negar categóricamente la autenticidad de los instrumentos acompañados que se le atribuyan, como así también toda comunicación, en soporte papel o digital a él dirigidas cuyas constancias se hubieren adjuntado, bajo apercebimiento de tener por auténticos los documentos y por ciertas estas constancias". Es decir que, ante la falta de contestación de demanda, se presume la conformidad del demandado con la pretensión del actor, a menos que se trate de hechos de justificación necesaria. La falta de impugnación por parte del demandado frente a la carga expresamente dispuesta en la ley procesal, implica un verdadero incumplimiento de la obligación legal de explicarse, circunstancia que la ley autoriza a darle a ese silencio el alcance de una verdadera manifestación de voluntad sobre los hechos expuestos por el adversario, salvo prueba en contrario. Cuando el juez confiere traslado al demandado lo hace con el objeto concreto de que manifieste su conformidad o disconformidad con las pretensiones del actor. Así lo ha entendido nuestra Corte Suprema de Justicia de la Provincia, la que sostuvo que: "...Y si bien, la falta de contestación de demanda no exime al actor de la necesidad de probar su derecho, se crea una presunción iuris tantum a su favor, que debe ser destruida por la prueba del demandado, lo que en el caso no aconteció, eximiendo así a la actora de la necesidad de producir otras pruebas destinadas a acreditar la posesión invocada" (CSJT, Vitalone, M.F.,vs. Wardi R.R s/ Desalojo, Fallo 171, 13/3/2006).

En igual sentido "la incontestación de demanda tiene valor de presunción iuris tantum, genera presunción favorable a la pretensión pero no más, que ante ella, la carga de la prueba en contrario queda principalmente a cargo de la demandada dado que la incontestación es imputable únicamente a la parte que ha incurrido en la omisión" (CSJT, sentencia n° 437 de fecha 30 de mayo de 2007).

Ahora bien y en forma preliminar a ingresar al tratamiento de las cuestiones suscitadas en autos, es importante dejar sentado que los jueces no estamos obligados "a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, "Fallos": 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yañez, "Código Procesal Civil y Comercial, Comentado, Anotado y Concordado", T° I, p. 825; Fenocchietto Arazí. "Código Procesal Civil y Comercial Comentado y Anotado", T° 1, p. 620)" (CN en lo civil, Sala B, sentencia del 04/06/18, en autos "Martínez Dormal, Julia Isabel c. HAG Group SA s/ Ejecución de alquileres").

Conforme surge del proveído de fecha 19/05/2025, el cual se encuentra firme y consentido se dispuso: No habiendo opuesto algunas de las excepciones previstas en el art. 517, procesal (Ley 6176), como también teniendo en cuenta el estrecho margen cognoscitivo del juicio ejecutivo, corresponde desestimar el planteo formulado (art. 518 del citado texto legal) a mayor abundamiento corresponde expresar que dentro del proceso ejecutivo no son admisibles otras excepciones que las previstas como tales en el art. 517 del C.P.C. y C., desde que la norma en cuestión se refiere a "las únicas excepciones admisibles".- En consecuencia, toda otra defensa o planteamiento es ajeno al trámite del mismo.

Las limitaciones establecidas están determinadas por la naturaleza del proceso ejecutivo y el carácter meramente formal de la cosa juzgada alcanzada en ese tipo de proceso. admitir lo contrario importaría ordinarizar el procedimiento, lo que no fue el fin perseguido por el legislador. Las mismas encuentran su fundamento y razón procesal en su carácter formal de la cosa juzgada alcanzada en dicho proceso, circunstancia concurrente a evidenciar que por este medio se vulnera la garantía de la defensa en juicio, art. 18 CNacional, la jerarquía constitucional art. 31.

Asimismo corresponde mencionar que en el escrito de contestación de demanda se cita los autos caratulados "Briz Tomas Daniela Fernanda y Otros s/ Medida cautelar (residual) Expte. 903/18, que tramita por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la Villa. Nominación, Centro Judicial Capital y que de la documentación obrante en dichos autos surge que en fecha 5/07/2022 se dicto sentencia en la causa caratulada "BRIZ TOMAS DANIELA FERNANDA Y OTROS s/ MEDIDA CAUTELAR (RESIDUAL)" - Expte. N° 903/18-I6, donde se dijo: "Surge las constancias obrantes en el expediente así como de lo sostenido por las partes que, mediante Asamblea judicial, se constituyó el Consorcio de Propietarios de Loma Linda Country Club como nueva persona jurídica distinta del llamado Consorcio de Propietario de Loma Linda CountryClub Sociedad Civil, por lo que a fin de adquirir funcionalidad jurídica deviene acertada su correcta inscripción y reconocimiento como tal".

Por lo expuesto, considero el Consorcio Propietarios Loma Linda Country Club CUIT 30-71742133-3, luego de la intervención judicial y convocatoria de asamblea y resolución sobre su existencia como consorcio de propietarios en los términos del art. 2075 -2do párrafo- del CCCN, por lo que es un sujeto de derecho distinto del Consorcio de Propietarios de Loma Linda Country Club Sociedad Civil que fue constituido bajo la figura de una sociedad civil mediante Escritura Pública N° 247, de fecha 18/11/2010. Esta situación fue resuelta en los autos: "Briz Tomas Daniela Fernanda y otros s/ medida cautelar (residual)" Expte.n° 903/18, mediante sentencia del 18/05/2018 que ordenó como medida cautelar la intervención judicial de la sociedad civil "Consorcio de Propietarios de Loma Linda Country Club". Y además en dicho expediente se dispuso la inscripción del conjunto inmobiliario Loma Lynda Country club como tal en la AFIP. Por lo que se colige que esta condición del actor ha sido superada en sede judicial ajustándose a las normativas del CCyCN, por lo que resulta legitimada para iniciar la acción, por lo que se rechaza la excepción de inhabilidad de título deducida por el demandado.

Este criterio encuentra sustento en el pronunciamiento de la Excma. Cámara del Fuero Sala III al decir en los autos: Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club c/ Diaz Briz Mariano s/ Cobro ejecutivo de expensas" - Expte: 5241/22 - al decir que "Analizadas las constancias de autos a la luz de la normativa aplicable y de la posición doctrinaria y jurisprudencial imperante, se verifica que el conjunto inmobiliario "Loma Linda Country Club", se ha adecuado -en los términos del art. 2.075 del CCCN- al régimen de propiedad horizontal especial, en tanto, por asamblea judicial de fecha 16/06/2021, fue creado el Consorcio de Propietarios y sus órganos respectivos, esto es, el Consejo de Propietarios y el Administrador (conf. art. 2044 del CCCN); quienes suscribieron el certificado de deuda que se ejecuta en autos (art. 2.048 in fine del CCCN). En dicho marco, y toda vez que el art. 2.075 del CCCN alude a una adecuación funcional y no estructural, no resulta relevante que el Reglamento de Copropiedad no se encuentre inscripto en el Registro Inmobiliario."

En autos el actor ejecuta un certificado de deuda de expensas de fecha 14/06/2022, correspondiente a los períodos de agosto de 2021 a junio de 2022, suscripto por el administrador del consorcio Oscar Gimenez Lascano y aprobado por el consejo de propietarios. Adjunta copia certificada del reglamento donde consta en su clausula primera que la boleta o formulario de liquidación de expensas firmada por el administrador tendrá el carácter de título ejecutivo.

Y surgiendo de los autos caratulados "Briz Tomas Daniela Fernanda y Otros s/ Medida cautelar (residual), que por resolución de fecha 14/11/2018 se convocó a asamblea judicial, surgiendo de los temas a tratar la designación de nuevo administrador, creación del consejo de propietarios como asimismo conferir fuerza ejecutiva a los certificados de deuda que emita la nueva administración y apruebe el consejo de propietarios (art 2048 in fine CCCN), encontrándose emitido el certificado de deuda por el administrador designado por asamblea judicial de fecha 16/06/2021, el título que se ejecuta es habil para llevar adelante la ejecución.

Por lo tanto, en autos se ejecuta un certificado de expensas de fecha 14/06/2022 suscripto por el administrador del consorcio, Oscar Gimenez Lascano, por lo que reúne los requisitos que establece el reglamento Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club en la clausula primera ultimo párrafo en cuanto dispone que "la boleta o formulario de liquidación de expensas firmada por el administrador, tendrá el carácter de título ejecutivo en caso de ocurrir por ante la justicia para su cobro".

De la demanda surge que se inicia la acción por la suma de \$ 79.800,00 (pesos setenta y nueve mil ochocientos con 00/100) monto correspondiente a expensas sin adicionar los intereses del 5% mensual, y demás expensas y gastos subsiguientes que serán actualizados oportunamente al efectivizarse el pago total.

Por lo que corresponde llevar adelante la ejecución por la suma de \$ 79.800 (pesos setenta y nueve mil ochocientos con 00/100) en concepto de capital, adicionando los intereses fijados en esta sentencia, los cuales deberán adicionarse al momento de practicar planilla de liquidación de capital e intereses.

Por lo tanto, se ordena llevar adelante la presente ejecución, por la suma de \$ 79.800 con más intereses, gastos y costas.

En materia de intereses, se aplicará la tasa de interés 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. (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. Expte. N°: 14199/18, Sent: 135, Fecha: 18/06/2021.)

Las costas se imponen a la parte vencida (art. 61 del NCPCCCT).

Honorarios reservo para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

- 1) **RECHAZAR** los planteos formulados por Pujales Carlos Rafael, conforme lo expuesto.
- 2) **ORDENAR** que se lleve adelante la presente ejecución seguida por CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB en contra de PUJALES CARLOS RAFAEL; CUIT: 20-33091247-3; y DE QUIROGA VALERIA VERONICA; CUIT 27-34604033-0 por la suma de \$ 79.800 (PESOS SETENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS), hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado con más sus intereses, gastos y costas. Por lo que se aplicará la tasa de interés 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.
- 3) **COSTAS** conforme se considera.
- 4) **HONORARIOS** para su oportunidad
- 5) **OPORTUNAMENTE** practíquese planilla por la interesada. MLHL. 2780/23.

HÁGASE SABER

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IVa. Nominación

Actuación firmada en fecha 28/08/2025

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>.