

Expediente: **3459/10**

Carátula: **LENS TERESITA MARIA Y OTROS C/ LENS NORA LIA S/ DIVISION DE CONDOMINIO**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **05/06/2025 - 00:00**

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

20201784388 - LENS, MARIA EUGENIA-ACTOR/A

90000000000 - CARRANZA, RICARDO ALBERTO-PERITO

90000000000 - LEON, NILDA VERONICA-PERITO

27333749942 - BONANSEA, BRUNO OSCAR-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

27333749942 - BONANSEA, MAURO-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

27333749942 - LENS, ANA HORTENSIA-ACTOR/A

27333749942 - BONANSEA, FRANCO-HEREDERO/A DEL ACTOR/A

20186921187 - LENS, NORA LIA-DEMANDADO/A

20201784388 - LENS, TERESITA MARIA-CAUSANTE

20165418094 - PAVON, CESAR OMAR-PERITO

20126227400 - GARCIA PINTO, ANGEL MARIA-PERITO

90000000000 - ZOSSI PABLO DOMINGO, -PERITO

20186921187 - STOYANOFF ISAS, ORLANDO VELIO-POR DERECHO PROPIO

90000000000 - LEDEZMA, ROLANDO SEBASTIAN-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - LEDEZMA, MARIA DE LOS ANGELES-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - LEDEZMA, MARIA VERONICA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

90000000000 - MUZZIO, MARIA FLORENCIA-HEREDERO/A DEMANDADO/A

2

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 3459/10



H02315536297

San Miguel de Tucumán, 4 de junio de 2025.

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver estos autos caratulados: “**LENS TERESITA MARIA Y OTROS c/ LENS NORA LIA s/ DIVISION DE CONDOMINIO**” (Expte. n° 3459/10 – Ingreso: 28/10/2010), y

### **CONSIDERANDO:**

1. Que vienen los presentes autos a despacho a fin de resolver diversas cuestiones planteadas por las partes en esta etapa de ejecución de sentencia. En primer lugar, corresponde tratar la presentación de la planilla de intereses correspondiente a las presuntas sumas adeudadas en concepto de gastos de subasta e Impuesto Inmobiliario, así como la planilla de actualización presentada por el canon de uso correspondiente al primer lapso de tiempo.

En segundo lugar, trataré la determinación del valor del canon de uso correspondiente al período comprendido entre julio del 2022 hasta el mes de febrero del 2024.

Finalmente, se encuentra a consideración la solicitud de embargo preventivo formulada por la letrada María del Pilar Piano, en representación de Ana Hortensia Lens y Franco Bonansea, sobre el monto que le corresponde a Nora Lía Lens (25%), de lo que se pagó en la subasta electrónica, por la suma de \$8.535.000 en concepto de canon locativo histórico (segunda etapa), por el periodo de julio del 2022 a febrero del 2024.

2. A fin de lograr un mayor entendimiento y practicidad en el tratamiento de las distintas cuestiones a resolver, procederé a abordar cada una de las peticiones de manera individual, comenzando por la planilla mencionada en primer término.

### **2.1. Planilla de intereses: gastos de subasta e Impuesto Inmobiliario.**

A los fines de resolver lo relativo a la planilla de intereses correspondiente a lo adeudado en concepto de gastos de subasta e Impuesto Inmobiliario, corresponde preliminarmente señalar que dichas cuestiones ya han sido objeto de tratamiento en resoluciones previas. En efecto, mediante sentencia de fecha 7 de marzo de 2024, se aprobó la planilla de gastos por Impuesto Inmobiliario hasta la fecha de la presentación digital del 24 de agosto de 2023, fijándose el monto total adeudado en la suma de \$42.956,69. Se estableció su distribución en partes iguales entre los condóminos de la siguiente manera: Ana Hortensia Lens: \$10.739,17; Franco Bonansea: \$10.739,17; Eugenia Lens: \$10.739,17 y Nora Lía Lens: \$10.739,17.

Asimismo, se aprobó la planilla presentada el 8 de noviembre de 2023 correspondiente a los gastos realizados para la subasta, cuyo monto asciende a \$433.190,70, determinándose la participación de cada condómino en la suma de \$108.297,67.

Posteriormente, con fecha 3 de septiembre de 2024, se dispuso trabar embargo ejecutivo sobre las sumas adeudadas por las señoras Nora Lía Lens y Eugenia Lens en relación con los conceptos anteriormente detallados.

Tengo presente que, con fecha 26 de febrero de 2025, la letrada apoderada de Ana Hortensia Lens y Franco Bonansea presentó planilla de actualización de las sumas adeudadas por la Sra. Eugenia Lens, en concepto de Impuesto Inmobiliario, calculadas desde el 25 de agosto de 2023 (día siguiente al límite considerado en la planilla anterior) hasta la fecha mencionada. Dicha planilla arroja un saldo de \$10.739 en concepto de capital, más \$13.420,21 en concepto de intereses, totalizando la suma de \$24.159,21.

A su vez, en lo que respecta a las sumas adeudadas en concepto de gastos de subasta, por la Sra. Eugenia Lens, la actualización fue efectuada desde el 9 de noviembre de 2023 (día siguiente al de la presentación anterior) hasta el 26 de febrero de 2025, resultando un capital de \$108.297,67, más intereses por \$103.714,01, alcanzando un total de \$212.011,68.

En cumplimiento de lo normado por el artículo 609 del Código Procesal Civil, Comercial y de Tucumán (CPCCT), se confirió traslado de la planilla presentada a las partes por el término de cinco días, sin que a la fecha se hayan presentado observaciones.

Cabe recordar que, conforme a la referida norma procesal, cuando la sentencia condena al pago de una suma de dinero ilíquida, o cuando el monto líquido determinado queda desactualizado, el actor podrá presentar planilla de liquidación en cualquier etapa del proceso. En tales casos, debe conferirse traslado a las partes para que formulen las observaciones que estimen pertinentes, quedando las planillas aprobadas sin necesidad de nueva providencia en caso de no mediar oposición dentro del plazo conferido.

Sin perjuicio de ello, el suscripto ha evaluado la planilla presentada, sin que existan observaciones formuladas por las demás partes; por lo que entiendo corresponde aprobar la liquidación efectuada por Ana Hortensia Lens y Franco Bonansea.

**2.2. Planilla en concepto de canon locativo.** En lo que respecta a la planilla presentada en concepto de canon locativo, correspondiente al primer periodo (periodo 23/06/2010 a junio del 2022), corresponde señalar que, conforme surge de la resolución dictada en fecha 4 de julio de 2024, ya se efectuó la correspondiente liquidación, fijándose un capital de \$4.550.000 y \$8.058.072,75 en concepto de intereses devengados hasta ese momento.

Analizada la nueva planilla presentada por la parte peticionante, advierto que la misma no se encuentra debidamente confeccionada, toda vez que se actualiza las sumas hasta el 26 de febrero de 2025 mediante la capitalización de intereses (anatocismo), sin que se verifique en autos la concurrencia de alguno de los supuestos de excepción que habilitan dicha modalidad. Considero que, en el presente caso, no resulta aplicable la excepción prevista en el artículo 770 inciso c) del Código Civil y Comercial de la Nación.

Si bien es cierto que el oficio dirigido al Banco Macro a fin de efectivizar el cobro de los fondos depositados en la cuenta judicial fue librado recién con fecha 14 de marzo de 2025, corresponde señalar que tal circunstancia no resulta imputable a la parte demandada. Ello en tanto los fondos se encontraban a disposición del tribunal con anterioridad, y por tanto no puede presumirse mora atribuible a dicha parte que justifique una nueva capitalización de intereses.

Por todo lo expuesto, y en virtud de lo normado por el artículo 770 del CCyCN y 609 CPCCT, corresponde rechazar la planilla presentada por la parte actora en lo que respecta a la actualización del canon locativo con capitalización de intereses del periodo de 23/06/2010 a junio del 2022.

**2.3. Planilla por canon de uso (periodo julio 2022 hasta febrero 2024 - segundo periodo).**

En este punto, tengo presente que, mediante resolución de fecha 4 de julio de 2024 se estimó que para determinar el valor del canon de uso del inmueble correspondiente al período comprendido entre julio de 2022 y febrero de 2024, resultaba necesario contar con una estimación que debía ser practicada por intermedio de un perito tasador, conforme a lo resuelto en audiencia de fecha 1° de junio de 2022.

En virtud de lo anterior, con fecha 2 de septiembre de 2024, el perito Ángel María García Pinto -Ingeniero Civil, además de abogado- dio respuesta al requerimiento efectuado, señalando que tomó como referencia el informe pericial presentado el 1° de agosto de 2022, en el cual estimó un canon mensual de uso de USD 500. Sobre la base de dicho valor, y considerando que el período a analizar comprende un total de 20 meses, procedió a calcular el monto correspondiente.

Concluyó que, al multiplicar el canon mensual en dólares por el valor oficial de cotización del dólar, según el Banco de la Nación Argentina al 15 de febrero de 2024 —ascendente a \$853,50—, el canon de uso acumulado correspondiente al período considerado asciende a un total de \$8.535.000, a valores de febrero de 2024.

Posteriormente, con fecha 5 de septiembre de 2024, se dictó el correspondiente proveído a fin de poner en conocimiento de las partes el referido informe pericial.

En este sentido, con fecha 12 de septiembre de 2024, la Dra. Plano, en representación de la Sra. Ana Hortensia Lens y del Sr. Franco Bonansea; y el letrado Alberto López Domínguez, en representación de la Sra. Eugenia Lens, presentaron escrito prestando conformidad con el informe presentado por el perito. Luego, se informó en autos el fallecimiento de la condómina Nora Lens,

motivo por el cual se dispuso la suspensión del trámite, el 5 y 12 de noviembre de 2024, fechas en las que los herederos de la causante fueron declarados rebeldes y se tuvo por constituido su domicilio en los estrados judiciales. Con fecha 4 de diciembre de 2024, se tuvo por constituido el domicilio judicial de la heredera Sra. María Florencia Muzzio, también en los estrados judiciales, reanudándose en consecuencia los términos procesales.

En relación con lo expuesto, la planilla pericial no ha sido objeto de observaciones, Además, si bien la parte demandada ha fallecido, ello no impide su aprobación conforme artículo 609 del CPCCT. Entiendo corresponde, en consecuencia, tener por aprobada la planilla de determinación del canon de uso del inmueble por el período comprendido entre julio de 2022 y febrero de 2024. En consecuencia, se establece que el monto correspondiente asciende a la suma de \$2.133.750 (pesos dos millones ciento treinta y tres mil setecientos cincuenta) para cada condómino.

**2.4. Embargo canon de uso del 2022 al 2024.** A fin de dar curso a las peticiones formuladas, corresponde continuar con el trámite de la solicitud de embargo preventivo presentada por la letrada María del Pilar Plano, en representación de la Sra. Ana Hortensia Lens y del Sr. Franco Bonansea. La medida cautelar peticionada recae sobre las sumas de dinero que corresponden a la demandada Nora Lía Lens, equivalentes al 25% del producido de la subasta electrónica, y tiene por objeto asegurar el cumplimiento del crédito emergente de la planilla aprobada en concepto de canon de uso del inmueble, correspondiente al período comprendido entre julio de 2022 y febrero de 2024 (cfr. escrito presentado el 10/04/2025 por la Dra. Plano).

Refiere que de la referida planilla surge un monto actualizado a valores de febrero de 2024 que asciende a la suma de \$8.535.000, conforme lo expuesto en la presentación de fecha 1 de septiembre de 2024. Por lo tanto, y con el objeto de asegurar el eventual cobro del crédito reconocido, solicita el dictado de una medida de embargo preventivo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 280, 284 y 290 del Código Procesal Civil y Comercial.

Indica que la verosimilitud del derecho invocado surge de la compulsión de las actuaciones, y en particular de la sentencia de fecha 4 de julio de 2024, en la cual se dispuso una medida para mejor proveer, la que fue debidamente cumplida por el perito designado. En cuanto al peligro en la demora, se argumenta que, de no disponerse la medida cautelar solicitada, podría sobrevenir un perjuicio inminente que tornaría ilusorio o tardío el cobro del crédito reconocido. Tal riesgo, agrega, se ve agravado por la conducta adoptada por los sucesores de la demandada, quienes no se han apersonado en el presente proceso, conforme surge de las constancias de autos.

En virtud de lo expuesto, y teniendo en consideración la planilla de liquidación aprobada con anterioridad, corresponde hacer lugar a la solicitud de embargo por la parte proporcional que corresponde a los peticionantes, esto es, a la Sra. Ana Hortensia Lens y al Sr. Franco Bonansea, en representación de la Sra. Teresita María Lens. En consecuencia, se ordena trabar embargo, conforme fue solicitado, sobre los fondos que correspondan a la demandada Nora Lía Lens, hasta cubrir la suma de \$2.133.750 (pesos dos millones ciento treinta y tres mil setecientos cincuenta) a favor de la Sra. Ana Hortensia Lens, y por igual monto a favor del Sr. Franco Bonansea en representación de la Sra. Teresita María Lens.

Por ello,

**RESUELVO:**

**I. APROBAR** la planilla de actualización de los montos adeudados en concepto de Impuesto Inmobiliario y gastos de subasta, por la Sra. Eugenia Lens, presentada **hasta la fecha 26 de febrero de 2025**, por la letrada apoderada de Ana Hortensia Lens y Franco Bonansea, la cual arroja un saldo

total (hasta el día referido) de **\$24.159,21 (pesos veinticuatro mil ciento cincuenta y nueve con 21/100)** (\$10.739 en concepto de capital más \$13.420,21) por Impuesto Inmobiliario y **\$212.011,68 (pesos doscientos doce mil once con 68/100)** (capital de \$108.297,67 más intereses por \$103.714,01), por gastos de subasta.

**II. RECHAZAR** la planilla de actualización del canon locativo correspondiente al período comprendido entre el 23 de junio de 2010 y junio de 2022, en relación a lo considerado.

**III. APROBAR** la planilla de determinación del canon de uso del inmueble correspondiente al período comprendido entre julio de 2022 y febrero de 2024, por la suma total de \$8.535.000 (pesos ocho millones quinientos treinta y cinco mil), estableciendo que corresponde a cada condómino la suma de \$2.133.750 (pesos dos millones ciento treinta y tres mil setecientos cincuenta).

**IV. HACER LUGAR** a la solicitud de **EMBARGO** promovida por la Dra. María del Pilar Plano, en representación de Ana Hortensia Lens y Franco Bonansea (en representación de Teresita María Lens). En consecuencia, **ORDENAR** trabar **EMBARGO** sobre los fondos que correspondan a la demandada Nora Lía Lens —equivalentes al 25% del producido de la subasta electrónica— hasta cubrir las siguientes sumas de \$2.133.750 (pesos dos millones ciento treinta y tres mil setecientos cincuenta) a favor de la Sra. Ana Hortensia Lens y \$2.133.750 (pesos dos millones ciento treinta y tres mil setecientos cincuenta) a favor del Sr. Franco Bonansea en representación de la Sra. Teresita María Lens, por concepto de canon de uso por el período comprendido entre julio de 2022 y febrero de 2024.

**HAGASE SABER.**

**DR. FERNANDO GARCIA HAMILTON.**

**JUEZ SUBROGANTE.**

**Actuación firmada en fecha 04/06/2025**

Certificado digital:

CN=GARCIA HAMILTON Fernando, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20248024845

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