

Expediente: 3456/23

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

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **21/08/2025 - 00:00**

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

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

2022632200 - **CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB, -ACTOR**

2022632200 - **GIMENEZ LASCANO, 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°: 3456/23



H106018649304

**JUICIO: CONSORCIO PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB c/ MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A. s/ COBRO EJECUTIVO.- EXPTE. N° 3456/23.-**

### **Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IX**

San Miguel de Tucumán, 20 de agosto 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" y:**

#### **CONSIDERANDO:**

##### ***I.- Demanda***

Que inicia el actor, por intermedio del apoderado y administrador del consorcio, Dr. Oscar Giménez Lascano, juicio de cobro ejecutivo de expensas en contra de **MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A., CUIT N° 30-70809161-4**, propietario registral de la unidad Manzana y Lote 2, por la suma de \$209.800 en concepto de capital con más sus intereses, gastos y costas.

Funda su demanda en certificado de deuda emitido por el consorcio actor y que, conforme surge del informe de dominio la demandada reviste el carácter de propietaria del inmueble identificado con padron inmobiliario n° 621517 del cual no abonó las expensas mensuales por más de dos años.

Ofrece prueba documental que detalla y solicita medida cautelar de embargo preventivo, por presentación del 15-03-24

## **II.- Medida Cautelar**

Acompañada documentación original el 04-09-23 y receiptado el embargo preventivo sobre el inmueble por sentencia del 20-09-23, por proveído del 08-03-24 se dispone intimar de pago y citar de remate a la parte demandada por la suma de \$209.800 en concepto de capital con más la suma de \$62.940 calculadas por acrecidas.

## **III.- Rectifica demanda**

Por escrito del 15-03-24 el apoderado del Consorcio actor rectifica demanda por los fundamentos que expone.

En su presentación indica que inicia demanda respecto de las expensas adeudadas por el inmueble identificado como Manzana AG, Lote 7, Padrón 621517 por la suma de \$202.800 conforme surge del certificado que acompaña.

Solicita además se rectifique el monto por el que se dispuso la medida cautelar y se ordene intimar de pago.

IV.- Adjuntada nueva documentación original el 15-03-24, se dispone intimar de pago y citar de remate por la suma de \$202.800 en concepto de capital con más la suma de \$60.840 calculadas por acrecidas (proveído del 19-03-24).

Modificada cautelar por sentencia del 22-03-24 se efectúan trámites respecto de la medida ordenada.

Por proveído del 26-02-25 se dispone intimar de pago conforme lo dispuesto el 19-03-24.

V.- Intimada de pago y citada de remate la parte accionada por diligencia de fecha 24-04-25 ha dejado vencer el término legal sin oponer excepción legítima por lo que corresponde llevar adelante la presente ejecución por la suma de \$202.800 con más sus intereses, gastos y costas desde que cada suma es debida y hasta su total y efectivo pago.

Respecto a los intereses a aplicar, estimo prudente y equitativo establecer, en el caso de marras, el interés equivalente al porcentual de dos veces la tasa activa que, para operaciones de descuento establece el BNA.

Atento al resultado del presente pronunciamiento, corresponde imponer las costas a la parte accionada (art. 61 CPCyC).

## **VI.- Honorarios**

Que debiendo regular honorarios al profesional interviniente se toma como base regulatoria el capital reclamado de **\$202.800** con más el interés condenado desde la fecha de mora de cada período hasta el **20-08-25**.

Valorada la labor desarrollada en autos y lo normado por los Arts. 1, 3, 14, 15, 38, 39 y 62 de la Ley 5.480, se procede sobre la base resultante a efectuar el descuento del 30% previsto por no haberse opuesto excepciones (art. 62 L.A.), tomándose de la escala del Art. 38 un porcentaje del 14% para el letrado interviniente más el 55% por su actuación como apoderado de la parte actora.

Efectuados los cálculos pertinentes se obtiene un monto inferior al mínimo establecido para el arancel profesional por la última parte del art. 38 de la ley mencionada: “En ningún caso los honorarios del abogado serán inferiores al valor establecido para una consulta escrita vigente al tiempo de la regulación”. En la especie, los guarismos resultantes no alcanzan a cubrir el mínimo legal previsto en el art. 38 de la L.A.; por lo que se fija el valor equivalente a una consulta escrita.

Atento a que el 55% por honorarios procuratorios del Dr. Giménez Lascano que intervino en el doble carácter ya fueron considerados al calcular sus honorarios de acuerdo a las pautas regulatorias de la ley 5480 entre las que se encuentra el carácter de la intervención (art. 14, LA) y aún así, no lograron superar el mínimo legal, no corresponde adicionarlos nuevamente. Ello, de conformidad con lo resuelto por la Excma. Cámara del fuero, Sala 2, en los autos “Valle Fértil S.A. vs. Arroyo María Fernanda s/cobro ejecutivo. Expte nro. 5792/17”, sent. nro. 89 del 14-04-21, y también por la Sala 1, en autos "Gallardo Nelson Cesar c/ Castillo Norberto Faustino s/ cobro ejecutivo. Expte. N° 16/22", sent. nro. 187 del 23-06-22.

No corresponde regular honorarios de manera independiente por el embargo preventivo solicitado por la parte actora y otorgado por sentencia del 20-09-23 (y su modificación del 22-03-24), por cuanto se trata de un tramite normal y propio del juicio ejecutivo que queda subsumido dentro de lo regulado por la primera etapa del proceso.

En relación a la tasa de interés aplicable para la actualización de los estipendios que aquí se regulan debe decirse que la Excma. Corte Suprema de Justicia de Tucumán ha sostenido que: “... *en atención a la especial naturaleza del crédito ejecutado -que funciona como la remuneración al trabajo personal del profesional (conf. Art. 1° de la ley 5.480)-, el mismo reviste carácter alimentario (conf. CSJT, sentencia n° 361 del 21/5/2012) por lo que, como principio, corresponde que el capital reclamado devengue intereses calculados con la tasa activa que percibe el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones ordinarias de descuento de documentos, desde la fecha de la mora y hasta su efectivo pago. (...)*” (sent. 77 del 11-02-15 in re “Álvarez Jorge Benito s/ prescripción adquisitiva. Incidente de regulación de honorarios”).

Por lo expuesto, corresponde que los honorarios devenguen intereses calculados con la tasa activa que, para operaciones de descuento, establece el BNA.

Por ello,

### **RESUELVO:**

**I.- ORDENAR** se lleve adelante la ejecución seguida por **CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB** en contra de **MERCADEO MARKETING FINANCIERO S.A.**, titular de la unidad funcional n° Manzana AG, Lote 7 hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado de **\$202.800** en concepto de expensas adeudadas respecto de los meses de **agosto de '21 a abril '23**, más el interés equivalente al porcentual de dos veces la tasa activa que, para operaciones de descuento establece el BNA.

**II.- COSTAS, GASTOS y aportes Ley 6.059** a cargo de la parte vencida.

**III.- REGULAR HONORARIOS** por lo actuado hasta este pronunciamiento al **DR. OSCAR GIMENEZ LASCANO**, en el carácter de apoderado de la parte actora, en la suma de PESOS QUINIENTOS MIL (\$500.000), a la que debe adicionarse el Impuesto al Valor Agregado I.V.A., en caso de corresponder y devenga intereses equivalentes a la tasa activa que, para operaciones de descuento establece el BNA, desde la mora hasta su efectivo pago.

**HÁGASE SABER.**

**FDO.DRA. A. VALENTINA RUIZ DE LOS LLANOS. JUEZ.-**

**JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES IX° NOMINACIÓN**

Actuación firmada en fecha 20/08/2025

Certificado digital:

CN=RUIZ DE LOS LLANOS Alicia Valentina, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27180203392

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