

Expediente: 3715/11

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO DE AVENIDA ALEM 146 C/ SUC. ALVARADO EUGENIA VICTORIA S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **31/07/2025 - 00:00**

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

20117084311 - CONSORCIO AVDA. ALEM 146/150, -ACTOR

90000000000 - SORIA, BEATRIZ-HEREDERO DEL DEMANDADO

90000000000 - SUC. ALVARADO EUGENIA VICTORIA, -DEMANDADO

90000000000 - GANEM, PABLO DANIEL-POR DERECHO PROPIO

20117084311 - ORTEGA, CARLOS HECTOR-POR DERECHO PROPIO

33539645159 - CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -

27291161133 - CALVENTE, SILVINA GRACIELA-POR DERECHO PROPIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 3

ACTUACIONES N°: 3715/11



H106038606229

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V Nominación

JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO DE AVENIDA ALEM 146 c/ SUC. ALVARADO EUGENIA VICTORIA s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS.- EXPTE N°3715/11.-

San Miguel de Tucumán, 30 de julio de 2025.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados:"**CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO DE AVENIDA ALEM 146 c/ SUC. ALVARADO EUGENIA VICTORIA s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**", del que

RESULTA:

Que se presenta el **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO DE AVENIDA ALEM 146** e inicia juicio de cobro ejecutivo de expensas contra **SORIA BEATRIZ** (en su caracter de heredera de **Alvarado Eugenia Victoria**), por la suma de **\$15.922 (PESOS QUINCE MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS)** con más intereses pactados, multa reglamentaria, gastos y costas.

Funda su pretensión en el certificado de expensas comunes por el monto reclamado, correspondiente a los meses de julio de 2006 a diciembre de 2010 y expensas extraordinarias de 10/09/2007 y 10/10/2007 y expensas de ascensor de abril a octubre de 2010, correspondiente a la unidad n° 19 del edificio denominado Consorcio de propietarios del edificio de Avenida Alem n° 146, cuya documentación original se encuentra digitalizada en autos. Adjunta copia del Reglamento de Propiedad Horizontal, carta documento e informe de dominio.

Expone que la demandada es heredera de la titular registral del inmueble Eugenia Victoria Alvarado.

Intimada de pago y citado de remate, en fecha 01/07/2015 se presenta la demandada y opone excepción de inhabilidad por falta de legitimación pasiva.

En fundamento de su pretensión esgrime que el actor no

acredita su caracter de heredera, tampoco acompaña acta de defunción de la titular dominial, y que el actor desconoce si hay otras herederas.

Subsidiariamente contesta demanda. Niega ser la heredera de la Sra. Eugenia Victoria Alvarado, niega adeudar la suma de \$15.922, niega adeudar expensas por los periodos demandados, niega la certificación de deuda, niega ser la propietaria de la unidad 19 del consorcio actor.

De la excepción opuesta se corre traslado a la parte actora quien contesta, solicitando su rechazo por las razones que expone y a las que me remito.

Ordenada la apertura a prueba de la causa y cerrado el período probatorio se procede a agregar los cuadernos ofrecidos por el actor: A1-Instrumental: Producido; A2-Informativa: Producida, conforme informe de Secretaria del 02/03/2017.

Previa reposición de los derechos fiscales por el actor se llaman autos a despacho para resolver.

CONSIDERANDO:

Que el actor inicia demanda de cobro ejecutivo de expensas en contra de Soria Beatriz, en su caracter de heredera de Alvarado Eugenia Victoria, propietaria de la unidad funcional n° 19 del edificio denominado Consorcio de propietarios del edificio de Avenida Alem n° 146, por la suma de \$15.922.

Intimada de pago se presenta la demandada y deduce excepción de inhabilidad de título por falta de legitimación pasiva, por lo que encontrándose trabada la litis en estos términos corresponde ingresar en su tratamiento y resolución.

La defensa de inhabilidad de título (art 588 inc 4 CPCC) por falta de legitimación está siempre circunscripta a las formas extrínsecas relacionadas con deficiencias formales del título; la controversia sobre lo sustancial, sobre la legitimidad de la causa, queda reservada para un juicio de conocimiento, en el que es factible el amplio debate y prueba vedados en el proceso ejecutivo, pues la admisión de tal debate llevaría a desnaturalizar la ejecución.

Horacio Busto Berrondo sostiene que la misión de dicha excepción "... consiste en señalar a consideración del Juez la circunstancia de faltar alguno de los elementos constitutivos del título ejecutivo, que por ello resulta inhábil". De allí que Colombo afirme con acierto que la excepción de marras es la contrafigura de un título hábil (Código de Proc.Civil y Com., T.II, p.849).

La concreta limitación legal a los motivos de inhabilidad, implica que solamente puede discutirse bajo la excepción, si quien se presenta como ejecutante no es la persona titular del derecho que invoca; o el demandado no es la persona obligada al pago; o del título no resulta obligación alguna, o está pendiente de plazo o condición suspensiva; o la obligación no es de dar una suma líquida de dinero.

En autos la accionada invoca la falta de legitimación pasiva en el hecho de que el actor no acreditó su caracter de heredera, ni acompañó acta de defunción de la titular dominial, además de

desconocer si existen otras herederas.

Al respecto cabe precisar que el actor en oportunidad de contestar el traslado de la excepción deducida, adjunto acta de defunción de Eugenia Victoria Alvarado, la titular del inmueble, y acta de nacimiento de Beatriz Alvarado, donde consta nota marginal de reconocimiento de filiación por Juan Carlos Soria.

En este contexto, se desprende de autos que si bien el actor ofreció como prueba informativa los autos caratulados "Alvarado Eugenia Victoria s/sucesión, expte 3720/11," que tramita por ante el Juzgado Civil en Familia y Sucesiones de la VIII nom, de la que no surge declaratoria de herederos, cabe precisar que la falta de la misma no es impedimento para continuar la presente acción iniciada por el actor, atento a que ha acreditado instrumentalmente el vínculo invocado.

"Basta acreditar el vínculo que unía al heredero que posee la herencia ministerio legis con el causante, para que aquél pueda ejercitar las acciones que correspondían a este, sin necesidad de una declaratoria a su favor (A. Bueres, Código Civil y normas complementarias, Análisis doctrinario y jurisprudencial, T. 6 A; Ed. Hammurabi; pág. 342). De allí que los herederos puedan ejercer todas las acciones y defensas que correspondían al causante, sin suministrar otras pruebas que las que se podían haber exigido al propio difunto, entre las que podemos mencionar el estar a derecho en el presente pleito y enervar las pretensiones del actor.(...) (CCDYL- Sala 2, Sentencia N° 65, Fecha Sentencia 07/03/2023).

Recordemos que "(...) son los herederos y no la sucesión los titulares de los derechos y obligaciones que como resultado de la muerte del causante (en el caso de los herederos forzosos) se transmiten "ipso facto et iure" a ellos, en tanto que continúan la persona del causante y deben responder por las deudas del difunto (arts. 3410, 3417, 3431, 3432 del C. Civil). En idéntico sentido ha dicho la Corte Suprema de Justicia de nuestra Pcia. que "...Cuando se demanda a una sucesión, esté en trámite el sucesorio pertinente o el mismo hubiera sido ya liquidado, la acción habrá de entenderse siempre dirigida contra los herederos y la sentencia que en su base corresponda dictar absolverá o condenará, según el caso, a los herederos nunca a la sucesión, aún en la hipótesis que hubiera un solo heredero. (CCDL - Sala 1. Nro. Sent: 236 Fecha Sentencia 22/06/2011).

Asimismo cabe precisar que cuando se trata de expensas, reconocido que la propiedad del inmueble era de su madre y el carácter de heredera de la misma, el hecho de que el certificado de deuda esté a nombre de la causante, no hace procedente la excepción de inhabilidad de título porque las expensas son una deuda típica del inmueble y no de persona alguna, se origina por la sola existencia del bien sometido a propiedad horizontal.(obligación propter rem).

De acuerdo a lo expuesto, el título ejecutivo de autos para demandar el cobro de las expensas comunes y/o extraordinarias se encuentra configurado según las disposiciones enunciadas por el reglamento de copropiedad y administración obrante en autos.

Señala la jurisprudencia que "El título ejecutivo para el cobro de expensas comunes será el que reúna los requisitos exigidos por el reglamento de copropiedad. Una resolución contraria implicaría transgredir dos leyes: El código Procesal y el Reglamento de Copropiedad" (cfr. C. Civ. y Com. Mar del Plata, sala 2da., sent. del 13/5/1997).(...) (CCDyL- Sala 2, Sent:120, Fecha:23/05/2018).

Por lo tanto, se rechaza la excepción de inhabilidad de título por falta de legitimación pasiva, deducida por la parte demandada, por lo que se ordena llevar adelante la presente ejecución por el capital reclamado de \$ 15.922 (pesos quince mil novecientos veintidos) 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, ello con más la multa prevista en la cláusula décimo primera del Reglamento de Propiedad Horizontal, sin que por ambos conceptos se supere en su conjunto la tasa fijada para los moratorios.

Costas: a la parte demandada vencida, conforme el resultado arribado. (art 61 CPCC).

Honorarios: Que atento al estado de autos resulta procedente regular honorarios a los profesionales intervinientes. La misma se practicará por la labor profesional desarrollada en el presente juicio por la primera etapa cumplida, fijándose como base regulatoria el importe correspondiente al capital reclamado en \$15.922, desde la fecha de mora de cada período a la fecha de la presente regulación, reducido en un 10% como lo prescribe el art. 62 de la ley arancelaria. Asimismo se tendrá en cuenta el carácter de intervención de los letrados, 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.

Se le asigna el 12% de la escala prevista en el art 38 de la ley arancelaria 5480 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 (art 14 LA), teniendo en cuenta el monto reclamado, conforme facultades conferidas por el art 13 de la Ley Nacional n° 24.432 y art. 1255 del CCCN. De dicho monto y habiendo actuado los letrados Ganem Pablo Daniel y Ortega Carlos Hector en forma sucesiva (art. 12 LA) se asignara el 70 % al letrado Ganem y el 30% al letrado Ortega.

Respecto a la letrada Calvente Silvina ,patrocinante de la parte demandada, se le asignara el 8% de la escala arancelaria, pero atento a que no cubre el minimo legal previsto en el art 38 in fine se le regulará el valor de una consulta escrita.

Por ello,

RESUELVO:

I) NO HACER LUGAR a la excepción de Inhabilidad de Título por falta de legitimación pasiva deducida por la accionada **SORIA BEATRIZ**, conforme lo considerado.

II) ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución seguida por **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO DE AVENIDA ALEM 146** en contra de **SORIA BEATRIZ (en su caracter de heredera de Alvarado Eugenia Victoria)**, hasta hacerse al acreedor íntegro pago del capital reclamado de **\$15.922 (PESOS QUINCE MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS)**. 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, ello con más la multa prevista en la cláusula décimo primera del Reglamento de Propiedad Horizontal, sin que por ambos conceptos se supere en su conjunto la tasa fijada para los moratorios, con más gastos y costas.

III) COSTAS como se consideran.

IV) REGULAR HONORARIOS al letrado **GANEM PABLO DANIEL**, apoderado de la parte actora en la suma de **\$350.000 (PESOS TRESCIENTOS CINCUENTA MIL)**.

V) REGULAR HONORARIOS al letrado **ORTEGA CARLOS HECTOR**, patrocinante de la parte actora en la suma de **\$150.000 (PESOS CIENTO CINCUENTA MIL)**.

VI) REGULAR HONORARIOS a la letrada **CALVENTE SILVINA**, patrocinante de la parte demandada en la suma de **\$500.000 (PESOS QUINIENTOS MIL)**.

HAGASE SABER. RDVB.MDLMCT

Dra. María Rita Romano

Juez Civil en Documentos Locaciones

de la V Nominación

Actuación firmada en fecha 30/07/2025

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>.