

Expediente: **4073/24**

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE PROVINCIA DE SANTIAGO N° 48 C/ TORRES ANA CAROLINA Y OTROS S/ COBRO DE EXPENSAS**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **08/11/2024 - 00:00**

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

20117084311 - *CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE PROVINCIA DE SANTIAGO n° 48, -ACTOR*

90000000000 - *TORRES, ANA CAROLINA-DEMANDADO*

90000000000 - *TORRES, CARLOS ALBERTO-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°: 4073/24



H106038186538

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V Nominación

JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE PROVINCIA DE SANTIAGO N° 48 c/ TORRES ANA CAROLINA Y OTROS s/ COBRO DE EXPENSAS.- EXPTE N°4073/24.-

San Miguel de Tucumán, 07 de noviembre de 2024.

AUTOS Y VISTOS

Para resolver estos autos caratulados "**CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE PROVINCIA DE SANTIAGO N° 48 c/ TORRES ANA CAROLINA Y OTROS s/ COBRO DE EXPENSAS**"

CONSIDERANDO

Que la parte actora **CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE PROVINCIA DE SANTIAGO N° 48** deduce demanda ejecutiva por cobro de expensas en contra de **TORRES ANA CAROLINA Y TORRES CARLOS ALBERTO** por la suma de **PESOS CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA (\$446.750)** por capital reclamado, correspondiente a los meses de expensas ordinarias de abril del 2023 hasta septiembre del 2024 y expensas extraordinarias de los meses de agosto, septiembre y octubre del 2023, respecto al inmueble sito en Santiago n° 48, Unidad n° 15 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 21/10/24, 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 \$446.750, calculado desde la fecha de mora de cada periodo adeudado hasta la fecha de la presente regulación reducidos en un 30% conforme lo prescribe el art. 62 de la ley arancelaria.

. Asimismo se tendrá en cuenta el carácter de patrocinante 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.

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

Por ello,

RESUELVO

1- ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución seguida por **CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO CALLE PROVINCIA DE SANTIAGO N° 48** en contra de **TORRES ANA CAROLINA Y TORRES CARLOS ALBERTO** hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado en **PESOS CUATROCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA (\$446.750)** 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 **CARLOS HECTOR ORTEGA** en la suma de **PESOS CUATROCIENTOS MIL (\$400.000)**.

4- OPORTUNAMENTE practíquese planilla por la interesada.

HAGASE SABER.MDLMCT. 4073/24

Dra. María Rita Romano

Juez Civil en Documentos y Locaciones

de la V nominación

Actuación firmada en fecha 07/11/2024

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>.