

## Inicia Juicio por Cobro de Expensas

\_\_\_\_\_, inscripto en el Tomo \_\_\_ y Folio \_\_\_, Colegio \_\_\_\_\_ CUIT \_\_\_\_\_, en representación del CONSORCIO DE PROPIETARIOS \_\_\_\_\_ y con el poder general judicial que acompaño a la presente y declaro bajo juramento ser fiel al original en vigencia, constituyendo domicilio electrónico en \_\_\_\_\_ y domicilio legal en la calle \_\_\_\_\_, me presento ante V. S y respetuosamente digo:

### I. PERSONERÍA

Que soy apoderado del CONSORCIO DE PROPIETARIOS \_\_\_\_\_, conforme lo acredito con la copia del Poder General Judicial que acompaño a la presente.

### II. OBJETO

Que en el nombre y representación invocados, vengo en legal tiempo y forma a iniciar juicio por cobro de expensas contra la Sra. \_\_\_\_\_, con domicilio en la calle \_\_\_\_\_ piso \_\_\_ ° ?letra?; y/o contra quien resulte propietario de la unidad complementaria \_\_\_\_\_ (cochera \_\_\_\_\_), identificada como ?unidad \_\_\_? adjudicada a la unidad funcional \_\_\_\_\_, del inmueble sito en \_\_\_\_\_ por la suma de PESOS \_\_\_\_\_ (\$ \_\_\_\_\_) con más sus intereses punitorios y compensatorios desde la mora hasta el día de efectivo pago e imposición de costas, con base en las razones de hecho y de derecho que seguidamente paso a exponer.

### III. HECHOS

El monto del crédito a favor de mi representado surge del certificado de deuda expedido respecto de las deudas que registran las mencionadas unidades, correspondiente al período / hasta / inclusive. Este ha sido confeccionado y emitido conforme las facultades conferidas por el Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN), el Reglamento de Copropiedad correspondiente al Consorcio, las disposiciones del artículo 524 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y demás disposiciones concordantes.

Respecto a lo establecido en el artículo 2048 del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (CCyCN), declaro que tal como surge del acta de asamblea acompañada ?Punto \_\_\_ del Orden de Día- y de la suscripción del certificado de deuda mencionado, en el Consorcio se constituyó un Consejo de Propietarios.

Esta parte ha solicitado y reclamado a la parte demandada el pago de las expensas en cuestión, sin que en ningún momento ésta respondiera positivamente. Por esta razón se inicia la presente ejecución.

### IV. INTERESES Y CONCEPTOS QUE SE RECLAMAN

Solicito que se aplique al crédito impago la tasa del \_\_\_% mensual en concepto de intereses punitorios y compensatorios desde la fecha de mora hasta el momento del efectivo pago. Esto se debe a la trascendental función que cumplen las expensas en la vida del Consorcio, lo que lleva a admitir una tasa de interés superior a la de otros créditos para asegurar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de cada uno de los copropietarios (Conforme CNCIV, Sala E, Consorcio de propietarios Avda Regimientos los Patricios C/ Olivieri, Luis S/ Ejecución de expensas, del 20/10/94; idem, Sala A, Consorcio de Propietarios Alsina 3158/62/70/86 c/ Obligado Pastor s/ Ejecución de Expensas, del 17/10/94; idem, Sala F, Consorcio de Propietarios Parral 46/48 c/ S.A. del Atlántico Cia. Financiera s/ Ejecución de Expensas, del 29/11/1994; idem Juzgado 1ra Instancia 79 ?Consorcio de Propietarios Barrio Cerrado las Condes c/ Porto Boniton S.A. s/ Ejecución de Expensas ?exped 70865/2000 del 13/10/00; entre otros fallos de similar sentido). Asimismo, sin perjuicio de la prohibición establecida por la ley 23.928, formulo reserva para reclamar oportunamente el reajuste por desvalorización del crédito en el supuesto de que por cualquier causa ?lamentablemente habituales en la historia económica de nuestro país- resultara afectado de modo sustancial el poder adquisitivo de la moneda al momento del efectivo pago de esta deuda. Por último, solicito se faculte a mi parte para ampliar el monto de la demanda en la medida que se produzcan nuevos vencimientos e incumplimientos en el pago de las expensas devengadas por las unidades en cuestión, incluso después del dictado de la sentencia, conforme a los artículos 540 y 541 del Código Procesal Civil y Comercial.

### V. DOMICILIO CONSTITUIDO

Conforme surge del Artículo \_\_\_ del Reglamento de Copropiedad y Administración, cada propietario deberá comunicar al Administrador el domicilio constituido a los efectos de las citaciones y/o notificaciones a que hubiere lugar. Ante la falta de constitución de domicilio especial por parte de cada copropietario, debe tenerse por designado con tal carácter a la misma unidad de la que resulte ser titular respectivamente cada integrante del Consorcio, conforme lo dispuesto por el art. 2046 del CCyCN. Es en el domicilio aludido donde debe notificarse el traslado de la demanda a la accionada, consignándose el carácter de domicilio especial y/o constituido del mismo. En efecto, la constitución de un domicilio especial en un contrato, aunque pueda importar una ficción respecto del real, no la supone a los fines propios del domicilio de elección. Por acto libre de su voluntad ha querido que se le tuviese como presente. Tal constitución de domicilio especial no afecta, de ninguna manera, la defensa en juicio (CNCiv., Sala A,

abril 22 de 1980, ?Viña, Norberto c/ Fayanas Jorge O.? E.D. T 15, pag 322 Nro 5).

Específicamente la jurisprudencia ha resuelto que ?? En el juicio ejecutivo por cobro de expensas comunes, es válida la diligencia del mandamiento de intimación de pago practicada en una de las unidades funcionales, por ser el domicilio especial constituido en el Reglamento de Copropiedad para exigir el cumplimiento de las obligaciones vinculadas con ellas ?? (?Consortio Sta Fe 1714/18/22 c/ Fitipaldi, Ricardo s/ Ejecución de expensas?; CNCiv. Sala I, 14/11/95).-

En virtud de lo expuesto y el estado de los autos, en representación de mi cliente, solicito respetuosamente a este honorable tribunal que se ordene el libramiento del mandamiento de intimación de pago, teniendo en cuenta el domicilio denunciado correspondiente a la unidad funcional indicada en la demanda. Asimismo, se hace saber al oficial notificador que deberá cumplir estrictamente con lo establecido por el art. 141 del Código Procesal Civil y Comercial (CPCC), inclusive en el supuesto de que se indique que los accionados "no viven allí".

#### VI. TRABA DE EMBARGO:

Considerando la firma de la presente demanda como caución juratoria suficiente, solicito que se ordene trabar embargo preventivo sobre la unidad funcional de la propiedad inmueble ubicada en la calle \_\_, matrícula FR, Nomenclatura Catastral: Circ. \_\_, Secc. \_\_, Manz. \_\_, Parc. \_\_, inscripta a nombre de \_\_\_\_\_, DNI \_\_\_\_\_. Por tal motivo, solicito que se ordene el libramiento de oficio de estilo, facultándose a los autorizados a su diligenciamiento.

El embargo preventivo será trabado por el monto reclamado junto con la suma presupuestada provisionalmente por V.S. para responder a intereses y costas.

#### VII. DERECHO:

Mi parte fundamenta el derecho que la asiste en el art. 2048 y ccs. del Código Civil y Comercial de la Nación, art. 524 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, demás legislación aplicable, doctrina y jurisprudencia, y lo que suplirá el elevado criterio de V.S..

#### VIII.- DOCUMENTACIÓN ACOMPAÑADA

Como representante legal del demandante, solicito a V.S. que tenga por agregada la documentación pertinente, la cual consiste en: Copia del Poder General Judicial que acredita mi representación y facultades para actuar en nombre de mi cliente en este proceso. Copia del Reglamento de Copropiedad y Administración que rige las normas del consorcio al que pertenece la unidad funcional objeto de la demanda.

Copia del Acta de Asamblea Extraordinaria de fecha //\_\_\_\_, donde se acredita mi carácter de Administrador de Consorcio.

Certificado de deuda emitido por la Administración del consorcio, en los términos establecidos por el Código Civil y Comercial de la Nación y el Reglamento de Copropiedad.

Certificado de dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble, que acredita la propiedad de la unidad funcional deudora.

Constancia de Registración y Validación de domicilio electrónico, que demuestra que mi cliente ha cumplido con la obligación de registrar su domicilio electrónico en el marco del régimen legal aplicable.

Asimismo, pido a V.S. que exima a mi parte de la carga de acompañar copias del Reglamento, conforme a la facultad establecida por el artículo 121 del Código Procesal.

#### IX.- AUTORIZACIONES

Solicito a V.S. que autorice a diligenciar los mandamientos y demás diligencias solicitadas, indistintamente al Dr. \_\_\_\_\_ y/o \_\_\_\_\_, quienes actuarán en representación del demandante.

Asimismo, pido a V.S. que autorice a los mencionados profesionales a examinar el expediente y retirar copias y oficios firmados, así como cualquier otro acto procesal que resulte necesario para el desarrollo del presente proceso.

#### X.- PETITORIO

Por todo lo expuesto, solicito a V.S. lo siguiente:

1°) Que se tenga por presentado al demandante y por constituido su domicilio legal y electrónico.

2°) Que se libere el Mandamiento de Intimación de Pago y Citación de Remate contra la demandada, en el domicilio denunciado, por las sumas reclamadas, con más el importe que provisoriamente fije V.S. para responder por intereses y costas.

3°) Que se ordene trabar embargo preventivo sobre la unidad funcional \_\_\_\_ del edificio sito en la calle \_\_\_\_\_, matrícula FR \_\_\_\_\_, Nomenclatura Catastral: Circ., Secc. \_\_, Manz. \_\_ Parc. \_\_, inscripta a nombre de \_\_\_\_\_, DNI \_\_\_\_\_, por el monto reclamado con más la suma presupuestada provisionalmente por V.S. para responder a intereses y costas.

4°) Que se tenga por paga la tasa de justicia correspondiente.

5°) Que se tenga presente la documentación acompañada.

6°) Que oportunamente se dicte sentencia contra la demandada, con imposición de intereses y costas, y la multa prevista por el

artículo 551 del ritual, para el caso de articulaciones y defensas meramente dilatorias.

Proveer de conformidad

SERÁ JUSTICIA