



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

Expte n° 47462/2017 – “Consortio Paraguay 2435/2437 c/Marengo (Sucesión Vancante), Horacio César y otro s/Ejecución de expensas” – Juzgado Nacional en lo Civil n° 109

Buenos Aires, Noviembre 9 de 2018.-

Y VISTOS; Y CONSIDERANDO:

Las presentes actuaciones se remiten a este Tribunal a los efectos de conocer acerca del recurso de apelación interpuesto a fs. 75 por la Curadora de la herencia vacante de Horacio César Marengo, contra la resolución de fs. 72/72 vta., concedido a fs. 77. Se tiene por fundado en el mismo escrito de interposición de fs. 75/76, el que fue sustanciado a fs. 77 y refutado por el consorcio actor a fs.78/79.-

El decisorio apelado falla esta causa de trance y remate contra la sucesión vacante de Horacio César Marengo hasta tanto el acreedor haga íntegro pago de lo reclamado, con más sus intereses al 36 % anual y costas del proceso. Difiere la regulación de honorarios para una vez que se encuentren concluidas las dos etapas previstas por el art. 29 inc. f) de la ley 27423.-

La apelante se agravia por cuanto considera que la tasa de interés es elevada, con sustento en que considerarse su disminución porque se trata de un inmueble que pertenece a una herencia vacante.

Resulta necesario tener en cuenta la importancia vital que tienen las expensas para la vida de cada comunidad sometida al régimen de la propiedad horizontal – art. 2037 y subsiguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, por lo que es indispensable contar con una relativa seguridad de que todos los copropietarios cumplan con sus obligaciones o puedan ser compelidos a ello, dado que se caracteriza por tener como único patrimonio el resultado de la recaudación de las expensas comunes y eventualmente el fondo de reserva o los intereses devengados por alguna acreencia.



Es decir que la finalidad que cumplen los intereses en las ejecuciones por expensas comunes es sancionatoria y no compensatoria, ya que están destinados a resarcir la consecuencia de la eventual mora en que pudieran incurrir los comuneros. Es precisamente esa naturaleza punitiva la que ha llevado a aplicar una tasa un tanto más elevada de la que corresponde a otro tipo de obligaciones y su cuantía no resulta ajena a la especial ponderación que ofrecen dichos réditos, dada la trascendencia de las expensas para la vida del consorcio, y que llevan a admitir tasas más elevadas.-

El hecho de que se trate de un inmueble que integra el acervo de una sucesión vacante no releva a la ejecutada de pagar las expensas y los intereses por la mora. Tampoco resulta razonable que se a el consorcio el que debe evitar “mayores erogaciones” como pretende la apelante, en virtud de que el carácter de la ejecutada no le es oponible y en modo alguno debe resultar más perjudicado aún con la disminución de la tasa de interés frente a la falta de cumplimiento de la obligación del pago de expensas en tiempo y forma.-

En tales términos, debe procurarse un adecuado equilibrio que tienda a resarcir al consorcio acreedor y a la vez evitar tanto un crecimiento excesivo de la obligación como también ser útil a los efectos de sancionar el incumplimiento incurrido por el obligado. Por ende y atendiendo a la aplicación de la regla moral prevaleciente y al que criterio que sustentan las normas precitadas, teniendo en cuentas las pautas señaladas y la función vital de las expensas en el régimen de propiedad horizontal, entendemos que la tasa fijada por el Sr. Juez “a quo” resulta ajustada a derecho.-

Por lo expuesto, los agravios vertidos habrán de ser rechazados

Atento a lo expuesto, el Tribunal RESUELVE: 1) Confirmar la resolución de fs. 72/72 vta. en todo cuanto decide y ha sido materia recursiva. 2) Con costas de Alzada a la ejecutada vencida (conf. art. 68; 69 y 161 inc. 3 del Código Procesal).

Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Art. 4 de la Acordada n° 15/13 de la C.S.J.N. e Inc. 2 de la Acordada 24/13





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

de la C.S.J.N) y devuélvase las actuaciones al Juzgado de trámite, sirviendo la presente de atenta nota de remisión.-

Se deja constancia que la Dra. Patricia Barbieri no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia en los términos del art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional-.

