



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

4028/2019

CONS DE COPROP GOROSTIAGA 1574/76 Y 1578 CABA c/
ESPINAL, IRENE s/EJECUCION DE EXPENSAS

Buenos Aires, de mayo de 2019.- JMR

Y VISTOS: CONSIDERANDO:

I) Contra la resolución de f. 45, en virtud de la cual la Sra. Juez de grado establece que los intereses moratorios deben ser calculados a la tasa del 30% anual, alza sus quejas la parte ejecutante. El memorial luce agregado a fs. 48/49, el que corrido su traslado a f. 50, no fue contestado.

II) Conforme surge de las constancias de autos, el artículo noveno del Reglamento de Copropiedad, establece que el incumplimiento de los copropietarios con el pago de las expensas comunes dentro de los cinco primeros días corridos de cada período se constituirá en mora de pleno derecho y dará lugar a la aplicación de un interés mensual equivalente al que cobra el Banco de la Nación al día treinta de cada mes para el descuento de documentos comerciales incrementado en dos puntos por mes (ver fs. 16/vta.).

Ahora bien, cuando se trata -como en la especie- de la ejecución judicial de expensas correspondientes a una unidad de un edificio sujeto al régimen de la propiedad horizontal, se ha admitido la aplicación de tasas de interés superiores, incluso a las aceptadas respecto de otros tipos de créditos.

Ello es así por cuanto el pago de las expensas resulta esencial para la propia subsistencia de dicho régimen (art. 2048, Código Civil y Comercial de la Nación). Es que la recaudación obtenida por tal concepto se encuentra destinada al mantenimiento de los servicios que involucran a todos los copropietarios del inmueble, por lo que los intereses, en el caso de los moratorios, constituyen un



estímulo eficaz para asegurar el cumplimiento de tal obligación por parte de los copropietarios (conf. CNCiv, esta Sala R.69.905 del 28.05.90; R. 108.925, 28.4.92; R. 184.323 del 07.12.95, R. 295.958 del 22.5.00; también CNCiv, sala A, R. 156.784 del 17.10.94; entre muchos otros).

III) Por otra parte la cuantificación de los intereses exigibles, difieren conforme la realidad económica dinámica y depende de las variables existentes al tiempo de pronunciarse el Tribunal, conforme las condiciones del mercado imperantes a ese momento (Sumario nro. 24862, Base de Datos de la Secretaría de Documentación y Jurisprudencia de la Cámara Civil, Sala A, A051195 “Cons. de Prop. Larena Country Club c/ Puigmarti, Ignacio Valentín s/ Ejecución de Expensas, 24/08/15).

En tal sentido no se puede soslayar que el Reglamento de Copropiedad obrante en autos data del 27 de julio de 1995 (ver f. 8). Por ello la tasa de interés establecida en aquella oportunidad, puede ser revisada al día de hoy para indagar si resulta contraria a la finalidad que da origen a su existencia, de esencia punitiva (arts. 9, 10, 771 y cdtes, CCCN).

Por ello, consideramos que lo allí pactado puede servir como parámetro de referencia y deberá adecuarse a la actual situación económica imperante (CN Civ., Sala K, “Cons. Florida 50/52 esq. Roque Saenz Peña 610/12/14/16/18 c/ Arear SA. s/ Ejecución de Expensas” Sumario n°25154 de la Secretaría de Documentación y Jurisprudencia de la Cámara Civil).

En ese entendimiento y a modo de ejemplo, el Tribunal ha considerado razonable el establecimiento de un porcentaje superior al establecido en la sentencia (CNCiv, sala C, del 23.11.93, publicado en diario La Ley del 10.5.94, pág. 10; sala D, “Cons. Av Sta Fe 4431 c/Bravo, Luis”, del 10.6.97, entre otros) y ha estableciendo como tope





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

el 3% mensual (cf. esta sala, R. 419.137 del 19-5-05, R. 427.347 del 16-9-05).

Bajo estos parámetros habrá de propiciarse la modificación del decisorio apelado, aplicando para este caso particular, dadas las circunstancias arriba expuestas, la tasa de interés mensual que cobra el Banco de la Nación Argentina al día 30 de cada mes para el descuento de documentos comerciales, pero sin el incremento de dos puntos por mes, ello en tanto no resulte inferior al 36% anual.

Con costas por su orden, por no haber mediado oposición y atento la circunstancia que origina la interposición del recurso. Lo que así SE RESUELVE.

Regístrese y publíquese (Ac. 23/14, CSJN). Oportunamente, devuélvase, encomendándose la notificación de la presente junto con la recepción de las actuaciones (art. 135, inc. 7, C.P.C.C.).

5

6

4

