



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA I

15117/2019

CONS DE PROP DEL CLUB PRIVADO LOMA VERDE c/  
GOMEZ, LEONARDO MIRCO Y/O GOMEZ, LEONARDO  
MICRO s/EJECUCION DE EXPENSAS

Buenos Aires, de noviembre de 2019.-

**VISTOS Y CONSIDERANDO:**

**I.** La parte ejecutante apeló la sentencia de trance y remate de fs. 150 en lo estrictamente referido a la tasa de interés del 36% anual fijada por el juez de primera instancia. El memorial de agravios fue incorporado a fs. 157/159 y no obtuvo contestación.

**II.** De la lectura del reglamento de propiedad horizontal incorporado a la causa surge que la mora en el pago de expensas devengará un interés punitorio del cinco por mil diario (artículo decimosegundo; fs. 113vta.). Por ello, el consorcio pide que se aplique tal previsión obligatoria o en su defecto alguna de las tasas bancarias que indica en su pieza recursiva.

Fue correcta la postura asumida por el anterior magistrado de reducir la tasa de interés establecida en el reglamento. En ese sentido, este colegiado reiteradamente ha expresado que no corresponde admitir cualquier tasa de interés por el solo hecho de que se encuentra estipulada por las partes, sino que es deber de los jueces morigerarlas hasta sus límites razonables.

Tales principios han sido receptados en el Código Civil y Comercial al consagrar expresamente la facultad judicial de reducir los intereses cuando la tasa fijada exceda sin justificación y desproporcionadamente el costo medio del dinero para deudores y operaciones similares en el lugar donde se contrajo la operación (art. 771). Incluso para el caso en que el exceso se presente en intereses punitorios, como aquí, por imperio del artículo 769 del código rige lo



dispuesto por el 2º párrafo del artículo 794 del mismo plexo normativo que –de modo análogo a como lo disponía el artículo 656 del Código Civil–, permite al juez reducir las penas desproporcionadas.

**III.** Efectuadas esas precisiones, debe tenerse en cuenta también la realidad socioeconómica existente y –fundamentalmente– el tipo de obligación que se ejecuta. Así es que las expensas tienen una importancia vital para la vida de cada comunidad sometida al régimen de propiedad horizontal y por lo tanto resulta indispensable contar con una tasa de interés que actúe no solo como compensación del capital adeudado sino como un verdadero incentivo para que todos los copropietarios cumplan con sus obligaciones en término

Por ello es que este colegiado ha venido aplicando en estos casos un interés simple del 36% anual, superior al fijado para otro tipo de créditos en esa misma época (esta Sala, “*Cons. de Prop Juramento 1871/75/81 c. Lavalle, Patricia Cristina s. ejecución de expensas*”, expte. n° 63789/2017 del 5/9/2018; íd., “*Cons. de Prop. Remedios 4912 Torre A c. Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y otro s. ejecución de expensas*”, expte. n°10956/2016 del 9/2/2017).

Sin embargo, la situación actual del sistema financiero persuade a este tribunal acerca de la necesidad de adoptar una solución distinta. Es que la decisión sobre el límite de los accesorios exige tener en cuenta que la materia a resolver no consiste en determinar una tasa de interés sino solo en limitar la pactada, en la medida en que resulte violatoria de la regla moral establecida por las normas antes señaladas. Y 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 referido artículo 771 del Código Civil y Comercial al referir al “costo medio del dinero para deudores”.





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA I

Véase, tan solo a modo de ejemplo comparativo y tomando como pauta la expensa de febrero de 2017 por ser la más antigua reclamada en el caso (fs. 66), que el interés simple del 36% anual acordado por el juez de primera instancia resulta (i) considerablemente superior a la tasa activa del Banco de la Nación Argentina en el acumulado del año 2017: 24,47%; (ii) sensiblemente inferior a la referida tasa bancaria para el año 2018: 40,82%; y (iii) muy por debajo de las expectativas actuales, pues entre el 30 de octubre de 2018 y el 30 de octubre de 2019 la tasa activa acumuló un total de 60,98%.

Lo anterior refleja que las condiciones vigentes desaconsejan, en este tipo de créditos y en el caso puntual traído a consideración, el empleo de un interés simple tal como ha sido el criterio de esta sala en épocas de mayor estabilidad. Por lo tanto, habrá de modificarse este aspecto de la resolución y los accesorios habrán de ser calculados conforme la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, teniendo como límite máximo un 4% mensual conforme lo expresamente peticionado por el consorcio en su demanda (fs. 136vta) y por aplicación del principio de congruencia procesal (arts. 36, inc. 4° y 163, inc. 6° del código de forma).

Con tal alcance prosperará el recurso de apelación y las costas de alzada serán impuestas al ejecutado vencido en virtud del principio objetivo consagrado por los artículos 68 y 69 del Código Procesal.

Por todo lo expuesto, **SE RESUELVE: 1)** Modificar la resolución de fs. 150 y establecer que los intereses se calculen conforme la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, sin que en ningún caso pueda superar el 4% mensual peticionado por el



consorcio en su demanda; y 2) Imponer las costas de alzada al ejecutado vencido.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

**PAOLA M. GUIADO**

**PATRICIA E. CASTRO**

**JUAN PABLO RODRÍGUEZ**

