



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

26239/2014. CONSORCIO DE PROPIETARIOS CHATEAU
LIBERTADOR c/ BRITO ARBOLEDA, ROSA ANGELICA
s/EJECUCION DE EXPENSAS

Buenos Aires, 9 de septiembre de 2015.- SM Fs. 163.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Estos autos son elevados al Tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto por la actora contra la sentencia de fojas 151 que establece la tasa de interés a aplicar sobre las expensas comunes en el 24 % anual, por considerarla exigua.

Argumenta que tal como surge del artículo décimo primero del reglamento de copropiedad y administración cuya primera copia se encuentra agregada a fojas 9/136 se estableció que ante la mora del copropietario la suma adeudada devengará un interés punitivo equivalente "... a la tasa que rija en el Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento de documentos comerciales a treinta días, incrementada en un 60%...".

Es sabido que las tasas de interés no permanecen estáticas, sino que, con el transcurso del tiempo, por el influjo de distintos factores, varían considerablemente, lo que puede - en cualquier momento - obligar a examinar los criterios establecidos, para adaptarlos a nuevas realidades económicas.

Si bien esta Sala en reiteradas oportunidades ha resuelto que la tasa del 24% anual, resulta adecuada a fin de resarcir la mora cuando se trata de una deuda por expensas comunes (cfr. esta Sala en autos "Cons. Prop. Gral. E Martinez 1267/77 c/ Guerrero, Alberto Enrique y otro s/ Ejecución de Expensas" R. 410.455, ídem Cons. de Propietario Soler 3594 c/ Schorr Bernardo y otros s/ Ejecución R. 419.777, "Consortio de propietarios Luis María Campos 1540/44 c/ Do Pico, Alfredo Antonio y otros s/ ejecución de expensas". Recurso n° 603.127. Juz.1 -Causa n° 37.827/2011-, entre

muchos, hoy considera que ella ha quedado retrasada considerando la actual situación económica, por lo que a partir del precedente “Cons. de Prop. Av. Rivadavia 4001/4/5 Esq. Lezica 4 c/ Rodríguez Luoni, Ricardo Enrique y otro s/ ejecución de expensas”, Causa n° 58.419/2013. Juz.79, del 18/03/2014, procedió a establecerla en el 36% anual.

En efecto, la fijación de un acrecido inferior al de plaza provoca un beneficio para el deudor moroso que aumenta a medida que el proceso de cobro judicial o extrajudicial, se dilata, mientras que una tasa acorde a la del mercado constituye un estímulo que es el deseable, en tanto se ajusta a la garantía insita en el artículo 18 de la Constitución Nacional.

Además debe tenerse en cuenta la importancia vital que tienen las expensas para la vida de cada comunidad sometida al régimen de la propiedad horizontal -artículos 2037 y subsiguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994/2014-, 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.

Ahora bien, a la luz del nuevo plexo normativo que rige la materia, en el artículo 768 del Código de forma se establecen los criterios para determinar la tasa de interés y específicamente en el inciso a) se hace referencia a aquella que acuerden las partes.

No obstante ello, el artículo 771 del Código Civil y Comercial de la Nación faculta a los jueces a su reducción cuando, como en el caso, la tasa pactada pueda ser excesiva, aplicando un criterio netamente objetivo, siempre en consonancia con lo dispuesto por los artículos 9, 10 y 12.



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

En su mérito, y en atención a que como quedó dicho, esta Sala entiende que la tasa de interés del 36% anual por todo concepto, desde que se produjo la mora y hasta el efectivo pago, es la que mejor se adecua a supuestos como el presente, es la que habrá de aplicarse siempre que ella no exceda la pactada por las partes, caso contrario deberá emplearse esta última.

Por lo expuesto, el Tribunal RESUELVE: Modificar la sentencia de fojas 151. En su mérito, se fija la tasa de interés a aplicar sobre las expensas debidas en el 36% anual por todo concepto, desde que se produjo la mora y hasta el efectivo pago, siempre que ella no exceda la pactada por las partes, caso contrario deberá emplearse esta última. II) Confirmarla en lo demás que decide y fue materia de agravio, con costas de esta instancia en el orden causado por no mediar contradictorio (artículos 68 y 69 del mismo cuerpo de normas). Regístrese y notifíquese a la actora en su domicilio electrónico. Cumplido, comuníquese al CIJ (Ac. 15/2013 y 24/2013 CSJN). Oportunamente, devuélvase encareciéndole a la “a quo” las restantes notificaciones, de corresponder. Fdo. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.