

Datos del Expediente

Carátula: CONS PROP EDIF DELTA - CORRIENTES 2220 C/ STINZIANO JOSE ANTONIO S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS

Fecha inicio: 14/02/2019

N° de

Receptoría: MP - 17999 - 2018

N° de

Expediente: 167306

Estado: Fuera del Organismo - En Juz.

Origen

REFERENCIAS

Sentencia - Folio: 583

Sentencia - Nro. de Registro: 111

15/05/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

REGISTRO N° 111-S FOLIO N° 583/6

EXPEDIENTE N° 167306 JUZGADO N° 9

En la ciudad de Mar del Plata, a los 15 días del mes de mayo de 2019, reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados "**CONS PROP EDIF DELTA - CORRIENTES 2220 C/ STINZIANO JOSE ANTONIO S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**", habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Roberto J. Loustaunau y Ricardo D. Monterisi.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

C U E S T I O N E S

1ra.) ¿Es justa la sentencia apelada?

2da.) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Roberto J. Loustaunau dijo:

I: Llegan los autos a este Tribunal con el objeto de revisar la sentencia dictada a fs.39 en la cual la Sra. Jueza mandó llevar adelante la ejecución por la suma reclamada por capital de \$31.766, 24.- con más intereses calculados al 1% mensual - establecido en el Reglamento de propiedad-, siempre que no supere la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para descubiertos en cuenta corriente, vigente en la época de los períodos de las expensas reclamados.

II: A fs. 40, la letrada apoderada del ejecutante dedujo revocatoria con apelación en subsidio. Desestimado el primero de los recursos, se concedió el segundo a fs. 42.

Presentó una única queja en torno a la tasa de interés, sosteniendo que no se ha tenido en cuenta que en la asamblea del día 18 de enero de 2018 se resolvió por unanimidad fijar los intereses punitivos para las deudas de expensas en el 5% mensual no acumulativo.

Explicó que la decisión fue tomada en función del viraje que ha sufrido la economía del país desde que se extendió el Reglamento en el año 1954 y, en particular, en torno al contexto inflacionario actual.

Destacó el carácter vinculante de esa resolución, por emanar del órgano de máxima autoridad del consorcio (arts 768, 2058, 2067 inc b y d del CCyC) justificando el porcentaje establecido en la función compulsiva de los intereses en materia de expensas, siguiendo la jurisprudencia dominante.

III. A mi entender, la tasa del 1% aplicada por la Sra. Jueza debe confirmarse, aunque sin el tope de la tasa bancaria.

1. En cuanto al porcentaje fijado, la sentencia no ha hecho otra cosa que aplicar la solución que emerge del Reglamento de propiedad horizontal vigente (fs. 20/27).

La cláusula décimo primera dispone que la deuda por expensas impaga devengará un interés del uno por ciento mensual y no surge que aquélla haya sido válidamente modificada, al menos de las constancias agregadas esta causa.

Es que no se ha acreditado que la modificación de la tasa de interés que invoca la apelante haya sido decidida con la mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios que establece el art. 2057 del CCyC (tal como lo hacía el art. 9 de la ley 13.512 derogada).

Aunque el interés del 5% mensual no acumulativo no sería *prima facie* excesivo ni abusivo, en virtud del análisis comparativo que establece el art 771 del CCyC y teniendo especialmente en cuenta la naturaleza compulsiva que tienen los intereses en esta materia y el contexto inflacionario que atraviesa el país, no es posible acceder a la aplicación de dicha tasa en la medida que ha sido adoptada solo por 7 copropietarios, que representan el 19,438% del total, tal como lo muestra el acta de asamblea del 18 de enero de 2018 (fs.17).

La mayoría es la reunión de la cantidad de propietarios mínimamente suficiente conforme la ley o el reglamento para la adopción de una determinada resolución y es de significativa importancia precisar las mayorías exigibles para cada tema a abordar en la asamblea. Entre los escasos supuestos de mayoría legal, se encuentra el de la modificación del Reglamento que, si es de fuente legal, deber ser no menor a 2/3 del total de los integrantes del consorcio, salvo que el reglamento prevea otras mayorías más agravadas (conforme lo explica Juan Antonio Costantino, "Propiedad Horizontal" 1era reimpresión, p.194 y 195, editorial Juris).

En este contexto, ante la falta de la demostración de la una decisión del consorcio válidamente adoptada, debe confirmarse la sentencia que ha aplicado la tasa de interés punitivo prevista en el reglamento. Al capital adeudado se le adicionará por intereses el 1% mensual desde el vencimiento de cada período y hasta el efectivo pago.

2. De todos modos, corresponde revocar la limitación que ha establecido la Sra. Jueza *a quo* para el cálculo de los intereses.

Aún en el improbable caso de que el 12% anual superase la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para descubiertos en cuenta corriente sin acuerdo, tal solución no se ajusta a derecho no sólo por su resultado final, sino por la ausencia de una explicitación suficiente de los motivos que la sustentan, en la medida que la resolución implica prescindir de la ley vigente que da preeminencia al acuerdo de las partes.

Para modificar lo pactado por las partes, es necesario explicar las razones que conducen a tal decisión (conf. causa nro 148.914 "Favacard c. Tello s. ejecución", sentencia del 30/09/11, reg 202-S P1044/1050).

La Suprema Corte Provincial se ha pronunciado con cita de los arts. 621 y 622 del Código de Vélez (actuales art. 767 y 768 del Cód. Civ. y Com.) que nuestro ordenamiento admite, por regla, la aplicación de los intereses tanto compensatorios como moratorios o punitivos a la tasa que las partes hubieran acordado, "sin que en principio corresponda a los tribunales sustituirlos para crear tasas en abstracto, desvinculadas de las circunstancias de cada operación financiera", esto es, "con abstracción de todo análisis concreto de la situación" (Ac. 95.758 "Volpe, José c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires. Nulidad, repetición y compensación" del 9-12-2010, en el caso el tribunal dejó sin efecto la sentencia dictada por esta Sala, en cuanto había morigerado los intereses pactados sin la asistencia de ningún elemento probatorio).

Advirtió, además, que las facultades judiciales morigeradoras de los intereses pactados suponen, para su ejercicio, la previa comprobación del carácter excesivo o abusivo de la tasa de interés convenida en el caso concreto; en otras palabras, determinar si ha mediado abuso del derecho en la aplicación de la tasa de interés o si se ha verificado desproporción en las prestaciones o aprovechamiento del estado de necesidad del deudor, conforme doctrina del Máximo Tribunal Nacional in re "Ingeniería Industrial del Norte S.R.L. c/ Banco Comercial del Norte S.A." (voto del Dr. Soria en el antecedente citado).

Por este motivo, el mismo Tribunal ha descalificado reiteradamente los pronunciamientos que remiten a frases abstractas como todo argumento para alterar lo convenido por las partes, en tanto importa pronunciarse de un modo dogmático,... con ausencia de motivación propia o de fundamentación legal, requisitos que -salvo supuestos excepcionales- no pueden ser suplidos por remisión a lo expuesto en otra causa sin desarrollar los fundamentos que llevaron a adoptar tal determinación y sin hacer una descripción comparativa de la situación fáctica del precedente con la **de la causa** (doct. causas Ac. 53.829, sent. del 30-IV-1996; Ac. 62.840, sent. del 31-III-1998; Ac. 72.946, sent. del 20-IX-2000; Ac. 79.199, sent. del 4-IV-2002; C. 101.357, sent. del 25-II-2009; C. 104.865, sent. del 30-III-2010, entre otras), **o que**" Las partes pueden pactar tales accesorios (arts. 621, 622, 1197 del Cód. Civil y 565 del Cód. de Comercio) sin que en principio corresponda a los tribunales sustituirlos para crear tasas en abstracto, desvinculadas de las circunstancias de cada operación financiera (conf. Rivera, Julio César, "Ejercicio del control de la tasa de interés", en Suplemento Especial de "La Ley", Intereses, julio de 2004, p. 105 y Ss.; Rouillon, Adolfo A.N. (dir)-Alonso, Daniel F. (coord.), Código de Comercio comentado y anotado, Edit. "La Ley", Bs. As., 2005, t. I. p. 1019; Pizarro, Ramón D., "Tasa de interés y

facultad morigeradora del tribunal", "La Ley", C. 2006, 147; votos de los Dres. Hitters y Soria en la causa C. 104.857, "Cementub S.A. contra Banco de la Provincia de Buenos Aires. Cumplimiento de contrato").

En mi opinión, la sola fijación de un tope a los intereses sin explicar los motivos que justifican el apartamiento de la tasa pactada y en qué consiste y por qué se lo aplica, constituye un fundamento aparente que torna arbitraria la sentencia.

Esta opinión no obedece a que juzgue imposible calificar a un acto jurídico en particular como contrario a la moral o a las buenas costumbres (facultad que se desprende de los arts. 21, 953 Cód.Civ.; art. 19 CN), sino que entiendo improcedente y ajeno a la labor jurisdiccional el tachar de "inmoral" a toda una categoría genérica, abstracta e indefinida de negocios jurídicos utilizando como línea de corte entre "lo moral" y "lo inmoral" a una tasa dentro del departamento judicial, resultando absolutamente necesario que la calificación de inmoral posea la objetividad que solo puede otorgarle una argumentación racional (ver Rivera, Julio César "Instituciones de derecho Civil Parte General". Lexis Nexis, t.II, p. 520). Si se pregona —por ejemplo— que la tasa activa que se pacta habitualmente en la plaza bancaria, es contraria a la moral (y a las buenas costumbres), se estaría predicando su ilicitud, su contrariedad con los requisitos exigidos para cualquier acto por el art. 279 del CCyC, recurriendo a estas normas generales y prescindiendo de las soluciones especiales establecidas por el legislador en los arts. 771 y cdtes del mismo código.

Es que para saber si hay desproporción en la tasa de interés, es imprescindible que comparemos la operación a que accede con la proporción que tiene una similar, porque algo solo puede ser desproporcionado luego de haberlo comparado concretamente con otro que razonablemente pueda ser parámetro, y que —previamente— he juzgado como proporcionado (art. 771 del CCyC).

3. En definitiva, propongo a mi colega que sea confirmada la sentencia en cuanto a la aplicación de la tasa de interés pactada en la cláusula décimo primera del Reglamento de propiedad en el 1% mensual, sin ningún tope (arts. 771, 206 y 2057 del CCyC; 242, 260, 266 y dtes del CPC).

Así lo voto.

El Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A la segunda cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Roberto J. Loustaunau dijo:

En atención al modo en que ha quedado resuelta la cuestión anterior, corresponde confirmar la decisión en cuanto a la aplicación de la tasa de interés pactada en la cláusula décimo primera del Reglamento de propiedad en el 1% mensual, aunque revocándola en cuanto al tope fijado (arts. 771, 206 y 2057 del CCyC; 242, 260, 266 y dtes del CPC).

Las costas deben imponerse en el orden causado, dada la ausencia de controversia y el modo en que se resuelve la cuestión, con un alcance distinto al planteado por el apelante (arg. art. 68 del CPC, causa nº 166.734 de este Tribunal).

Así lo voto.

El Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

En consecuencia se dicta la siguiente

SENTENCIA

Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se resuelve: **I)** Confirmar la sentencia apelada en cuanto a la aplicación de la tasa de interés pactada en la cláusula décimo primera del Reglamento de propiedad en el 1% mensual, aunque sin tope alguno (arts. 771, 206 y 2057 del CCyC; 242, 260, 266 y dtes del CPC); **II)** Imponer las costas el orden causado, dada la ausencia de controversia y el modo en que se resuelve la cuestión, con un alcance distinto al planteado por el apelante (arg art. 68 del CPC, causa nº 166.734 de este Tribunal) **III)** Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la ley 14967). **REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE** (art. 135 del C.P.C.). **DEVUÉLVASE.**

RICARDO D. MONTERISI ROBERTO J. LOUSTAUNAU

Alexis A. Ferrairone

Secretario

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----

[Volver al expediente](#) [Imprimir](#) ^