

REGISTRADA BAJO EL N° 181 (S) F° 1179/1181**Expte. N°168399 Juzgado N° 7**

En la ciudad de Mar del Plata, a los 15 días del mes de octubre del año dos mil diecinueve, se reúne la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, en acuerdo ordinario, a efectos de dictar sentencia en autos: "**CONSORCIO DE PROPIETARIOS CALLE ALMIRANTE BROWN DOS MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO C/ MORENO JULIAN S/ COBRO EJECUTIVO**", en los cuales, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal, resultó que la votación debía ser en el orden siguiente: Dres. Rubén Daniel Gérez y Nélica Isabel Zampini.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

CUESTIONES

- 1) ¿Es justa la sentencia de fs. 92/ 93?
- 2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. JUEZ RUBÉN D. GÉREZ DIJO:**I.-Antecedentes.**

a) A fs. 66/ 68 el Dr. Rubén Oscar Sosa -como letrado apoderado del "Consortio de propietarios calle Almirante Brown 2148/60-Mar del Plata"- promueve demanda ejecutiva de cobro de expensas comunes contra el Sr. Julián Moreno, por la suma de \$31.883,19, más intereses fijados en el punto 7 de la asamblea consorcial celebrada con fecha 26-01-2018- y costas.

Ofrece prueba, funda en derecho y solicita que mande llevar adelante la ejecución.

b) A fs. 86/ 89 vta. se agrega el mandamiento de intimación de pago y embargo, debidamente diligenciado.

c) A fs. 92/93 se dicta sentencia conforme los alcances que se detallan en el punto subsiguiente.

II.- La sentencia recurrida.

A fs. 92/ 93 la Sra. Juez de primera instancia resuelve: *"Esta causa de trance y remate mandando llevar adelante la ejecución hasta tanto el ejecutado Sr. Moreno Julián, haga al acreedor Consorcio de Propietarios Calle Almirante Brown Dos Mil Ciento Cuarenta y Ocho, íntegro pago del capital reclamado de Pesos treinta y un mil ochocientos ochenta y tres con diecinueve centavos. (\$31.883,19.-), con más los intereses, gastos, costos y costas de la ejecución -arts. 68 y 556 del CPCC-." (textual).*

Considera la sentenciante que. *"En relación al capital de condena, se aplicarán los intereses convenidos por las partes en el reglamento de copropiedad obrante a fs. 45 - Artículo Décimo Quinto - (... atraso en el pago será recargado por un interés punitivo fijo del uno por ciento mensual...)" (textual).*

Añade que: *"En cuanto a los intereses aplicables sobre los gastos, resulta de aplicación la tasa que regula el Banco de la Pcia. de Bs. As. en sus depósitos a 30 días, vigente en los distintos períodos de aplicación (SCBA, Ac. 43858 "Zgong Daniel R. y otro c/Asociación Atlético Villa Gesell s/cobro de australes", del 21-5-91; C. 101.774 del 21/10/09), ahora bien la doctrina más reciente del Máximo Tribunal Bonaerense ha resuelto que: "Respecto de la tasa de interés, esta Suprema Corte ha sentado el criterio -por mayoría- en las causas "Cabrerá", C. 119.176 y "Trofe", L. 118.587 (ambas sentencias del 15-VI-2016), que los mismos deben calcularse exclusivamente sobre el capital, mediante la utilización de la tasa pasiva más alta fijada por el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus depósitos a treinta (30) días, vigente al inicio de cada uno de los períodos comprendidos y, por aquellos días que no alcancen a cubrir el lapso señalado, el cálculo debe ser*

diario con igual tasa -conf. arts. 622 y 623, C.C. de Vélez Sarsfield; 7 y 768 inc. "c", C.C. y C.N.; 7 y 10, ley 23.928 y modif.- (SCBA LP C 119294 S 03/05/2018; SCBA LP C 120490 S 03/05/2018; SCBA LP C 116637 S 13/12/2017 y SCBA LP C 120268 S 28/06/2017)" (textual).

Por último, señala que: "En este contexto, de acuerdo a lo resuelto por la Corte (conf. C. 119.176, "Cabrera", sent. del 15-VI-2016), los intereses sobre los gastos deberán ser liquidados según la tasa pasiva más alta que pague el Banco de la Provincia de Buenos Aires en sus operaciones de depósito a treinta días, vigente en los distintos períodos de aplicación, desde que fueron efectuados" (textual).

III.- El recurso de apelación.

Con fecha 7 de junio de 2019 la parte actora interpone recurso de apelación contra la sentencia de fs. 92/ 93 y lo funda con fecha 24 de junio de 2019 con argumentos que no merecieron respuesta de la parte contraria.

IV.- Los agravios del recurrente.

El apelante critica la resolución dictada por la Sra. Juez de grado por cuanto decide fijar los intereses que se adicionarán al capital de condena de conformidad con lo acordado en el Reglamento de copropiedad. Afirma que: " en el II.- punto II-1.- 2do. párrafo del escrito de inicio se reclamó una suma en concepto de capital "...con más los intereses compensatorios fijados en el punto 7) del acta de asamblea mencionada en el punto 1.2.-(a saber"...La tasa de interés punitorio por deuda de expensas en mora será la que autorice la jurisprudencia local...", o sea el 2,5 % mensual)... " (textual).

Expresa que: "Conforme surge de las constancias de autos, el artículo DECIMOQUINTO del Reglamento de Copropiedad, efectivamente -como lo señala la Sra. Juez de Primera Instancia- dispone que ante el atraso en el pago de expensas se debe recargar lo adeudado con un interés punitorio del 1% mensual, es decir, un 12 % anual.- 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 punitivos, constituyen un estímulo eficaz para asegurar el cumplimiento de tal obligación por parte de los copropietarios" (textual).

Concluye que: "la cuantificación de los intereses exigibles, difieren conforme la realidad económica dinámica y depende de las variables existentes al tiempo de pronunciarse el Juzgado, conforme las condiciones del mercado imperantes en los momentos correspondientes a los períodos reclamados (a partir del mes de agosto del año 2016 <apartado III.- del libelo inicial>, siendo ilustrativo traer a colación que \$ 100 de agosto del año 2016 equivalen hoy a aproximadamente \$ 234 y \$ 100 de agosto del año 2016 con una tasa de interés del 12 % anual arroja como resultado un monto global entre capital e interés de \$ 110) y en tal sentido no se puede soslayar que el Reglamento de Copropiedad obrante en autos data del año 1966. Por ello la tasa de interés establecida en aquella oportunidad, puede ser revisada y así lo pido 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). Asimismo, es dable considerar que lo allí pactado puede servir como parámetro de referencia, pero resulta justo que el mismo deba adecuarse a la actual situación económica imperante, SOLICITANDO al Excmo. Tribunal propicie la modificación del decisorio apelado, aplicando para

este caso particular, dadas las circunstancias arriba expuestas una tasa de interés no inferior al 30 % de interés anual" (textual).

V.- Consideración de los agravios.

Ingresando en el estudio de la cuestión sometida a consideración de este Tribunal, advierto que el recurso no debe prosperar.

Expondré, seguidamente, las razones que me conducen hacia dicha conclusión.

1.- El eje de la cuestión planteada en la apelación gira en torno a la determinación de la tasa de interés moratorio que debe aplicarse sobre los períodos de deuda que definen el monto por el que se manda llevar adelante la ejecución.

Con el objeto de determinar si resulta correcta la apreciación del apelante respecto de lo que constituye materia de agravio, y tomando como referencia el principio general establecido en el art. 768 del CCyCN del C.Civil, cabe verificar -en primer orden- la determinación que realice el reglamento respecto de los intereses por mora en el pago de las expensas (argto. art. 768, 959, 961 y conds. del C.CyCN).

En esta inteligencia, se advierte que el Reglamento de Copropiedad prevé una tasa de interés moratorio del 1.% mensual para el eventual supuesto de incumplimiento en el pago de las expensas comunes de parte de cualquiera de los copropietarios (conf. fs. 35/vta.; arts. 384, 385/ 393 y conds. del CPC, argto. art. 768, 959, 961 y conds. del C.CyCN).

En efecto, en la cláusula trigésimo primera se dispone que: ***"Cada propietario deberá efectuar el pago de su cuota parte de las expensas comunes del primer al quinto día de comenzado cada período trimestral, establecido en la cláusula anterior y por anticipado, sobre la base que el administrador formule anualmente a esos efectos. El atraso en el pago será recargado por un interés punitivo fijo del uno por ciento mensual, en beneficio del fondo común y la falta de pago de dos servicios no abonados totalmente dentro de las cuarenta y ocho horas de exigido el pago"*** (textual).

Existiendo entonces un pacto expreso de intereses moratorios considero que resulta ajustada a derecho la decisión de la sentenciante en cuanto dispone que la tasa prevista en dicha pieza documental es la que deberá aplicarse sobre los períodos de deuda que definen el monto por el que se manda llevar adelante la ejecución.

Efectivamente, **de acuerdo con el principio general que sienta el art. 768 del C.C.C.N, a partir de su mora el deudor debe los intereses correspondientes a la tasa que se determina, en primer orden, por lo que acuerdan las partes, vale decir, los intereses fueron expresamente previstos en el Reglamento de Copropiedad y Administración.**

Y si bien la ejecutante considera equivocada esa solución en la inteligencia de que la Sra. Juez de grado debió aplicar la tasa de interés fijada por Asamblea Ordinaria con fecha 26 de enero de 2018 lo cierto es que tal embate se muestra carente de idoneidad para conmovir la decisión atacada (argto. arts. 332, 334, 255 inc. 3ero del CPC).

Efectivamente, en el punto 7 del acta de asamblea de mención se dispone que: ***"La tasa de interés punitivo por deuda de expensas en mora será la que autorice la jurisprudencia local"*** (textual fs. 49, I resaltado me pertenece).

A diferencia de la opinión vertida por la recurrente y del alcance pretendido en el recurso, interpreto que la estipulación de mención no debe valorarse como una modificación de la tasa de interés moratorio prevista en el Reglamento de Copropiedad habida cuenta que la ausencia de una

determinación expresa respecto del porcentual de interés que deberán afrontar los consorcistas frente al incumplimiento de la deuda por expensas comunes (argto. arts. 768 y conds. del CCCN).

Es que aún cuando en el punto 7 de la asamblea ordinaria se haga referencia a la tasa de interés punitivo "que autorice la jurisprudencia local" cabe subrayar que dicha circunstancia carece de entidad para que se proceda a la fijación judicial de tales accesorios pues como se dijo, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 768 inc c) del Cód. Civ. y Com., aquellos podrán ser fijados por los jueces (según las reglamentaciones del BCRA) frente a la inexistencia de un acuerdo de partes (sin perjuicio de la facultad de morigeración judicial prevista en el art. 771 del CCCN), lo que no se da en el caso particular (768, 959, 961 y conds. del C.CyCN).

Dicho en otros términos, la fijación judicial de intereses moratorios no puede operar, sin más, frente a la hipótesis que postula el recurrente en cuanto a la falta de adecuación a la realidad de la tasa convenida en el Reglamento de copropiedad. Es menester que dicho pacto de intereses se encuentre ausente (lo que no se verifica en la especie), o bien que esté convenida por los consorcistas aunque por un importe desproporcionado que justifique su morigeración de conformidad con la previsión contenida en el art. 771 del CCCN.

Al margen de ello, como referencia obiter dictum y a propósito de la alusión que el recurrente desliza en el memorial en cuanto a la coyuntura económica y la necesidad de que los intereses moratorios se ajustan a estas nuevas variables de cara a la satisfacción de las necesidades de la vida consorcial, diré que nada de lo aquí resuelto obsta a que -en el marco de una nueva asamblea convocada de acuerdo a las previsiones del Reglamento de copropiedad y con definición expresa del porcentual- se decida la modificación de la tasa de interés acordada en aquella pieza para los supuestos de mora en el pago de las expensas comunes.

En definitiva, y teniendo en consideración los fundamentos precedentemente expuestos, considero que el recurso debe rechazarse, lo que así propongo.

ASI LO VOTO.

La Sra. Jueza Nélide I. Zampini votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. JUEZ RUBÉN D. GÉREZ DIJO:

Corresponde: I) Rechazar el recurso de apelación interpuesto con fecha 7 de junio de 2019 y, en consecuencia, confirmar la sentencia recurrida en lo que ha sido materia de agravio; II) Imponer las costas de Alzada al recurrente vencido (art. 68 del C.P.C); III) Diferir la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (arts. 31 y 51 de la Ley 14.967).

ASI LO VOTO.

La Sra. Jueza Nélide I. Zampini votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

En consecuencia se dicta la siguiente;

S E N T E N C I A

Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo: I) Se rechaza el recurso de apelación interpuesto con fecha 7 de junio de 2019 y, en consecuencia, se confirma la sentencia recurrida en lo que ha sido materia de agravio; II) Se imponen las costas de Alzada al recurrente vencido (art. 68 del C.P.C); III) Se difiere la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (arts. 31 y 51 de la Ley 14.967). Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 del C.P.C.). Devuélvase.

NÉLIDA I. ZAMPINI RUBÉN D. GÉREZ.

Pablo D. Antonini Secretario

