

Datos del Expediente

Carátula: CONS EDIF LAFAYETTE C/ SUCESORES DE BELLIDO MARIA ASUNCION S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS

Fecha inicio: 18/07/2019

N° de Receptoría: MP - 39849 - 2017 **N° de Expediente:** 168226

Estado: En Letra - Espera Cédulas

REFERENCIAS

Sentencia - Folio: 947

Sentencia - Nro. de Registro: 145

21/08/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA

Texto del Proveído

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

REGISTRADA BAJO EL N° 145 (S) F° 947/949

EXPTE. N° 168226 Juzgado N° 9

En la ciudad de Mar del Plata, a los 21 días de Agosto de 2019, reunida la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, en el acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos: "**CONS EDIF LAFAYETTE C/ SUCESORES DE BELLIDO MARIA ASUNCION 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 Procedimiento en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Nélide I. Zampini y Rubén D. Gérez.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

CUESTIONES:

- 1) ¿Es justa la sentencia de fs. 154/155?
- 2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA LA SRA. JUEZ DRA. NELIDA I. ZAMPINI DIJO:

I) Dicta sentencia la Sra. Juez de Primera Instancia, resolviendo mandar llevar adelante la ejecución promovida por el Consorcio Edificio Lafayette contra sucesor de Bellido María Asunción por la suma de \$29.589,98, con más intereses a calcularse conforme lo pactado o lo que surge del Reglamento de Copropiedad en la medida que no supere la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para descubiertos en cuenta corriente no solicitada previamente, vigente en la época de los períodos de expensas reclamados.

II) Dicho pronunciamiento es apelado con fecha 10/5/2019 por el Dr. Carlos Gonzalo Del Cerro, letrado apoderado de la ejecutante, fundando su recurso mediante escrito electrónico del 1/6/2019 con argumentos que no merecieron respuesta de la contraria.

III) Se agravia el apelante que, en la sentencia apelada, la juzgadora decida no adicionar la tasa de interés convenida al capital de condena.

Señala que una tasa de interés expresamente pactada no puede limitarse en abstracto sino en relación a la realidad económica imperante, de manera tal que el consorcio no se vea perjudicado en su funcionamiento, teniendo en cuenta el carácter alimentario de la obligación demandada.

Concluye solicitando se deje sin efecto el límite a la tasa de interés pactada, sin perjuicio de la posibilidad de analizar su legalidad al momento de practicarse liquidación en los términos del art. 771 del CCyC.

Cita jurisprudencia.

IV) Pasaré a analizar los agravios planteados.

Es posible apreciar que la magistrada de la instancia de origen, sin descartar la validez de la cláusula de intereses prevista en el ARTICULO SEPTIMO del Reglamento de Copropiedad (ver fs. 67/vta.), procede a su reducción oficiosa, fijando como tope la tasa que cobra el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones de descubierto en cuenta corriente no solicitada previamente, vigente en la época de los períodos de expensas reclamados (tasa activa).

Ante ello y en vista a los agravios formulados, cabe mencionar que nuestro Máximo Tribunal Provincial ha entendido -en doctrina legal que debo acatar- que no es posible juzgar la moralidad de una tasa de interés convenida por su simple comparación con un "tope" fijado jurisprudencialmente (conf. lo resuelto por el Tribunal Superior de la Provincia de Buenos Aires en los autos "*H.J. Navas y Cía. S.A. c/ Banco Bansud S.A. s/ Revisión de cuentas*", C. 106.661 sent. del 11-VIII-10, y "*Volpe, José c/ Banco de Buenos Aires s/ Nulidad, Repetición y Compensación*" C. 95.758 sent. del 9-XII-10).

Es decir, en función de los lineamientos afianzados por la Suprema Corte Provincial, el ejercicio de la facultad morigeradora de los intereses pactados, sea a pedido de parte o de oficio, ya no puede ser reflejo de la aplicación directa de topes jurisprudenciales, y se requiere la previa comprobación fehaciente del carácter abusivo o excesivo de los intereses convenidos (jurisp. esta Sala, *in re "Cattanio, Alberto c/ Banco Provincia de Bs. As. s/ Cumplimiento de Contrato"*, causa N° 146862 RSD 16/11 del 3/3/2011; "*Cons. Prop. Edif. Calle Garay 2558 c/ De Maio, Juan Manuel s/ Ejecución*", causa N° 149234 RSD 216/11 del 1/12/2011).

Trasladando estos principios al caso bajo examen, cabe colegir que le asiste razón al recurrente cuando señala que deviene improcedente la aplicación en el *sub lite* del tope fijado por la sentenciante, no obstante lo cual, considero que no puede eludirse la tarea de indagar la tasa de interés que se puede utilizar como "tasa testigo" o "de referencia" para determinar si existe "abuso" o "inmoralidad" en la pactada en el Reglamento de Copropiedad (argto. art. 771 y ccdtes. del CCyC; jurisp. esta Sala, causa N° 152382 RSD 231/12 del 15/11/2012).

Ello así con el objeto de descartar que la obligación del ejecutado incluya intereses cuya cuantía trascienda los límites impuestos por la moral y las buenas costumbres (argto. jurisp. esta Sala, causas N° 157032 RSD 183/17 del 22/8/2017, 165553 RSD 66/1824/4/2018).

Así pues, para la búsqueda de esa "tasa referente" es necesario pasar revista a las particularidades del caso, pues servirán, a la postre, de fundamento de la que resulte elegida (conf. criterio de la SCBA, in re "*Volpe, José c/ Banco de Buenos Aires s/ Nulidad, Repetición y Compensación*" C. 95758 del 9/12/2010; "*H.J. Navas y Cía. S.A. c/ Banco Bansud S.A. s/ Revisión de cuentas*", C. 106661 del 11/08/2010; CSJN, Fallos 312:544).

En esta labor, lo primero que cabe reseñar es que en el ARTICULO SEPTIMO del Reglamento de Copropiedad fue acordado que: "*El incumplimiento por parte de los copropietarios al pago de las Contribuciones establecidas en las condiciones y plazos fijados, hará incurrir en mora de puro derecho al propietario remiso, el que por tal causa y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna deberá abonar un interés punitivo del cinco por ciento mensual, sin perjuicio de las acciones judiciales a que hubiere lugar*" (textual fs. 67/vta.).

En función del marco de situación descripto, entiendo que a los fines de determinar si en el caso bajo examen existe abuso en la tasa de interés pactada por los consorcistas (60% anual) debe tomarse como referencia una tasa que contemple los siguientes aspectos: a) debe ser lo suficientemente "alta" para generar en los consorcistas el compromiso de inmediato pago so riesgo de aplicación de una sanción "ejemplar" que evite la reiteración de esa conducta y b) debe tener en cuenta -a su vez- que las sumas liquidadas por expensas son gastos "ya efectuados" por el consorcio por lo que su falta de pago genera -de manera inmediata- la imposibilidad de contar con fondos suficientes para períodos futuros, en claro perjuicio de la comunidad de propietarios que cumplió fielmente con su contribución.

En este contexto, considero razonable comparar la tasa pactada con la tasa de interés más alta del banco oficial (tasa activa para descubiertos sin acuerdo del Banco de la Nación Argentina) para igual época, por resultar ésta la que mejor se adecua al plafón fáctico de autos, en que no hubo un acuerdo de postergación de pago entre el demandado y el consorcio -que ha tenido que soportar su incumplimiento- sino lisa y llanamente una falta de pago de las expensas.

De esta manera, realizando el análisis comparativo de los períodos de deuda que son objeto de reclamo (julio de 2013 a septiembre de 2017, conf. certificado de deuda obrante a fs. 100/101), se advierte -en algunos de los períodos reclamados- que existe una evidente desproporción entre la tasa de interés que percibía el Banco Oficial (40,52% desde 1/7/2013 hasta el 28/1/2014), y la efectivamente pactada en el Reglamento de Copropiedad (60% anual).

Por consiguiente, y teniendo en consideración que luce notoriamente excesiva la tasa de interés acordada por los consorcistas en los períodos que van desde el 1/7/2013 hasta el 28/1/2014, considero que el recurso deducido por la parte ejecutante debe ser parcialmente admitido.

En definitiva, propongo que se modifique la resolución de la *a quo* en lo que respecta a los intereses moratorios que deberán adicionarse a los períodos de deuda reclamados,

disponiéndose -en consecuencia- que para su liquidación deberá aplicarse entre los períodos que van desde el 1/7/2013 hasta 28/1/2014 la tasa activa para descubiertos sin acuerdo del Banco de la Nación Argentina (40,52%), y desde el 29/1/2014 la tasa de interés prevista en el ARTICULO SEPTIMO del Reglamento de Copropiedad -60% anual- (arts. 9, 10, 279, 332, 794, 1004 y ccdtes. del CCyC; art. 266, 267 y ccdtes. del C.P.C.).

ASI LO VOTO.

El Dr. Rubén D. Gérez votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA LA SRA. JUEZ DRA. NELIDA I. ZAMPINI DIJO:

Corresponde: **I)** Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto con fecha 10/5/2019 por la ejecutante y, en consecuencia, modificar la sentencia recurrida disponiendo -en consecuencia- que para su liquidación se aplique entre los períodos que van desde el 1/7/2013 hasta 28/1/2014 la tasa activa para descubiertos sin acuerdo del Banco de la Nación Argentina (40,52%), y desde el 29/1/2014 la tasa de interés prevista en el ARTICULO SEPTIMO del Reglamento de Copropiedad (60% anual); **II)** Imponer las costas al ejecutado (arts. 68 y 556 del C.P.C.); **III)** Diferir la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (arts. 31 de la ley 14.967).

ASI LO VOTO.

El Dr. Rubén D. Gérez 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 hace lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto con fecha 10/5/2019 por la ejecutante y, en consecuencia, se modifica la sentencia recurrida disponiendo -en consecuencia- que para su liquidación se aplique entre los períodos que van desde el 1/7/2013 hasta 28/1/2014 la tasa activa para descubiertos sin acuerdo del Banco de la Nación Argentina (40,52%), y desde el 29/1/2014 la tasa de interés prevista en el ARTICULO SEPTIMO del Reglamento de Copropiedad (60% anual); **II)** Las costas se imponen al ejecutado (arts. 68 y 556 del C.P.C.); **III)** Se difiere la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (arts. 31 de la ley 14.967). Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 del C.P.C.). Devuélvase.

RUBÉN D. GÉREZ NÉLIDA I. ZAMPINI

Pablo D. Antonini Secretario

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

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

