

Datos del Expediente

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

Fecha inicio: 14/06/2019

N° de Receptoría: MP - 39832 - 2017 **N° de Expediente:** 168093

Estado: En Letra - Espera Cédulas

REFERENCIAS

Sentencia - Folio: 953

Sentencia - Nro. de Registro: 147

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° 147 (S) F° 953/957

Expte. N°168093 Juzgado N° 9

En la ciudad de Mar del Plata, a los 21 días del mes de agosto 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: "**CONS EDIF LAFAYETTE C/HEREDEROS DE BELLIDO MARIA ASUNCION S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**", 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 Nélide Isabel Zampini.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

CUESTIONES

- 1) ¿Es justa la sentencia de fs. 148/ vta. ?
- 2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

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

I.-Antecedentes.

a) A fs. 103/ 105 vta. el Dr. Carlos Gonzalo Del Cerro -como letrado apoderado del Consorcio de Propietarios Edificio Calle San Martín Nros. 2654/ 2658/ 2660/ 2664/ 2668/ 1722/ 1726 / 1730 1734 y 1738 de Mar del Plata- promueve acción ejecutiva por cobro de expensas contra la Sra. María Asunción Bellido, en su condición de titular dominial de la unidad complementaria "A", designada administrativamente como "Depósito "A", sito en calle San Luis N°1722/32, de esta ciudad.

b) A fs. 111 se presenta nuevamente la parte ejecutante denunciando el deceso de la accionada, como así también, que los autos sucesorios de la causantes tramitan ante el Juzgado en lo Civil

y Comercial N°9 Departamental.

Afirma que en dicho expediente sucesorio se ha declarado como único y universal heredero de la occisa al Sr. Juan Manuel Bellido, solicitando que continúen estos autos contra el mencionado a fin de saldar la deuda de expensas que registra la unidad funcional inscripta registralmente a nombre de la causante.

c) A fs. 146/ 147 se agrega el mandamiento de intimación de pago y embargo diligenciado con relación al Sr. Juan Manuel Bellido.

d) A fs. 148/ 149 se dicta sentencia conforme los alcances que se detallan en el punto subsiguiente.

II.- La sentencia recurrida.

A fs. 148/vta. la Sra. Juez de primera instancia resuelve: *"Mandando llevar adelante la ejecución promovida por CONS EDIF LAFAYETTE contra BELLIDO JUAN MANUEL y hasta tanto este último le haga al primero, efectivo pago del capital reclamado de pesos Pesos VEINTITRES MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES CON 59/100 (\$23.253,59), con más los intereses que se liquidarán siguiendo las pautas de los considerandos segundo y tercero. II. Imponiendo las costas al ejecutado vencido, difiriendo la regulación de los honorarios, hasta la oportunidad prevista por el art. 51 de la ley 8904"* (textual).

Considera la juez de grado que: *"No habiendo el accionado opuesto excepciones dentro del plazo legal que se encuentra vencido (arts. 116 y 155), se le da por perdido el derecho que ha dejado de usar y, en consecuencia, atento al estado de las presentes y a lo normado por los arts. 540, 541 y 549 del CPCC, cabe sentenciar en las mismas, mandando llevar adelante la ejecución"* (textual).

Respecto de los intereses aplicables al capital de condena señala que; *"si bien la tasa de interés fijada por el consorcio en materia de expensas, en principio, lo es en beneficio de los comuneros y no en miras un acreedor particular; cuando esa tasa resulta notoriamente excesiva y aparece como desproporcionada en relación a las tasas de interés que cobran las entidades bancarias en las operaciones de descuento, resulta procedente su morigeración"* (textual).

Explica que: *"En tal sentido, ha señalado la Excma. Cámara Dptal que, en casos como el presente -deuda por expensas- resulta lógico que la tasa de interés moratorio convenida sea más alta que en otras especies de obligaciones de dar sumas de dinero más "dicha circunstancia no obsta a la facultad judicial de reducir penalidades excesivas, cuando las estipuladas no guarden relación con la gravedad de la falta del deudor y demás circunstancias del caso (art. 656 del Cod. Civ.), o cuando por su magnitud pudieran implicar el ejercicio irregular del derecho, por exceder los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres, contrariando los fines que la ley tuvo en miras al reconocerlos..." (Sala III, in re Cons. Edif. Cronos III C/ López Alberto M. S/ Cobro ejecutivo, Causa N° 152151, Sent. del 4/09/2012)"* (textual).

Subraya que: *"En consecuencia, siendo que de conformidad con el Reglamento de Copropiedad acompañado, surge que la tasa de interés aplicable es del CINCO PORCIENTO (5%) mensual, lo que implica un SESNETA PORCIENTO (60%) de interés anual, considero que resulta procedente la morigeración de dicha tasa por considerar la misma excesiva en los términos del art. 771 del Cod. Civil y Comercial"* (textual).

Concluye señalando que. *"En función de lo expuesto, se hace saber que los intereses devengados se calcularán según lo pactado o lo que surge del Reglamento de Copropiedad en la medida que los mismos no superen la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para descubiertos en cuenta corriente no solicitada previamente, vigentes en la época que la de los periodos de expensas reclamados"* (textual).

III.- El recurso de apelación.

Con fecha 3 de mayo de 2019 la parte ejecutante interpone recurso de apelación contra la sentencia de fs. 148/ vta. y lo funda mediante el escrito de fecha 13 de mayo de 2019 con argumentos que no merecieron respuesta de la parte contraria.

IV.- Los agravios del recurrente.

El apelante critica la resolución solicitando que: *"se revoque la sentencia materia de agravios y se condene al demandado al pago de la suma reclamada con más los intereses convenidos en el Reglamento de Copropiedad (5% mensual) sin el tope impuesto en sentencia, con costas"* (textual).

Afirma que: *"La abstracción del límite de la tasa de interés, desentendida de la realidad, no resulta admisible, si se toma en consideración lo resuelto por la Exma. Cámara de Apelaciones de Mar del Plata en el fallo Plenario "METZ, Fernando c/ CITIBANK N.A. s/ MATERIA A CATEGORIZAR", del Expediente nº 140.929, del 27 de Diciembre de 2010[1] y la Doctrina de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires en distintos pronunciamientos"* (textual).

Agrega que: *"Todo límite a la tasa de interés por ser ella "excesiva" debe surgir de la comparación con la realidad económica actual, y ello no puede hacerse hasta tanto no haya PAGO CONCRETO, pues limitar una tasa de interés ahora puede generar una desproporción y perjuicio económico del justiciable AL MOMENTO QUE DEBA LIQUIDAR SU CRÉDITO.- Con lo cual el A Quo si quiere puede reservarse la posibilidad de morigerar una tasa de interés para el momento procesal oportuno, independientemente de lo establezca en sentencia"* (textual).

Señala que: *"sin perjuicio de ello, partiendo de esa premisa, una tasa de interés no puede limitarse en abstracto, sino comparada con nuestra realidad económica, para que, en nuestro caso, el Consorcio, no se vea perjudicado en sus ingresos, los cuales son vitales para su funcionamiento[3].- Ello ha hecho que se le reconozca a las expensas el carácter alimentario"* (textual).

Resalta que: *"Dicha situación ya ha sido resuelta por nuestra EXCMA. CAMARA DE APELACIONES – SALA SEGUNDA – donde fue aceptada una tasa de interés establecida en un*

Reglamento de Propiedad, fijada en el 120% anual" (textual).

Comenta que: "Siguiendo el razonamiento del fallo de nuestra Alzada citado, tenemos que actualmente la Tasa Activa Promedio del Banco de la Pcia. de Buenos Aires, supera ampliamente la tasa de interés establecida en el Reglamento de Propiedad de mi mandante.- Dicho razonamiento y calculo no fue tenido en cuenta por el A Quo. Aplicar en abstracto la tasa de interés fijada por el Reglamento de propiedad implica un daño para el consorcio y le saca a ella el contenido sancionador, que persigue el estricto cumplimiento de los Consorcistas." (textual).

Añade que: "Ha expresado la Dra. Zampini (voto en causa Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, Sent. del 24/Abril/2018 REGISTRADA BAJO EL N° 66 (S) F°386/388,EXPTE. N° 165553 "CONS COPROP EDIF CATAMARCA 943/45 C/ BOSCO ALDO S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS") que corresponde establecer: "...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". (textual).

Concluye señalando que: "Es en virtud de lo expuesto que se solicita a VV.SS. dejen sin efecto el límite anual impuesto en la sentencia al interés convenido en el Reglamento de Propiedad, sin perjuicio de que al momento de practicarse liquidación se vea "en concreto" y se analice su legalidad (art. 771 del CCyC.), haciendo lugar al recurso de apelación, con costas" (textual) .

V.- Consideración de los agravios.

Ingresando en el estudio de la cuestión sometida a consideración de este Tribunal, advierto que el recurso debe prosperar.

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

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 ccddes. del CCyC; jurisprud. 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. jurisprud. esta Sala, causa N° 157032 RSD 183/17 del 22/8/2017).

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, lo 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. 73/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 (septiembre de 2012 a septiembre de 2017, conf. certificado de deuda obrante a fs. 15/17), 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 1/9/2012 al 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 1/9/2012 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 hasta el 29/1/2014 la tasa activa para descubiertos sin acuerdo del Banco de la Nación Argentina (40,52%), y desde el 29/1/2014 -a los períodos de deuda posteriores - 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; arts. 266, 267 y ccdtes. del C.P.C.).**

ASI LO VOTO.

La Sra. Jueza Nélica 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)** Hacer lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto con fecha 3 de mayo de 2019 por la parte ejecutante y, en consecuencia, modificar la sentencia recurrida, disponiendo -en consecuencia- que para su liquidación deberá aplicarse hasta el 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 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.

La Sra. Jueza Nélica 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 hace lugar parcialmente al recurso de apelación interpuesto con fecha 3 de mayo de 2019 por la parte ejecutante y, en consecuencia, se modifica la sentencia recurrida, disponiendo -en consecuencia- que para su liquidación deberá aplicarse hasta el 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)** Se imponen las costas al ejecutado (arts. 68 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.

NÉLIDA I. ZAMPINI RUBÉN D. GÉREZ.

Pablo D. Antonini Secretario

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

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