



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

94228/2016

CONS PROP AV DE MAYO 1402/1500 c/ CASIMIRES FERRERI
SOCIEDAD EN COMANDITA POR ACCIONES s/EJECUCION
DE EXPENSAS.

Buenos Aires, 6 de diciembre de 2017.-

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

I. Contra la sentencia de remate de fs.76, en tanto el Sr. Juez “a quo” admite los intereses reclamados siempre que estos no superen la tasa del 25% anual, en todo concepto, se alza la parte actora por los agravios que esboza en el memorial que luce a fs.79, los que no merecieron réplica por parte de la demandada.

II. Se queja la apelante de la tasa exigua que determina la sentencia atacada para el cálculo de los intereses moratorios y punitivos, de tener en cuenta las tasas vigentes en plaza y la inflación constante que sufre la economía. Reprocha tal morigeración, cuando el propio reglamento de copropiedad y administración del consorcio, establece la aplicación de una multa equivalente al diez por ciento de la deuda en caso de falta de pago y que, por asamblea extraordinaria del 21 de junio de 2011, los comuneros establecieron la aplicación de un interés punitivo del 3% mensual.

III. En lo que atañe a la cuestión traída a conocimiento, es de destacar que ha sostenido este tribunal en supuestos similares que, al encontrarse convenido entre las partes los intereses debidos ante el incumplimiento de la obligación asumida (ver Cláusula Décimo Quinta, e), del Reglamento de Copropiedad y Administración), aquéllas deberán someterse a lo allí pactado, de conformidad con lo que normaban los arts.622, 1137 y 1197 del Código Civil, pues no basta la mera petición de apartarse de tal estipulación si no se acredita y se justifica tal pedido, mediante una debida sustanciación de la cuestión y posterior decisión judicial. Criterio hoy reflejado en las normas contenidas en los artículos 958, 959, 960 y 962 del Código





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

Civil y Comercial (conf. esta Sala “J”, Expte. n°10177/2015, “Cons. Prop. Av. Rivadavia n°6836/40 c/G. C. y otro s/Ejecución de Expensas”, del 23 de junio de 2016; entre muchos otros).

Así, en principio, sólo a los copropietarios les asiste la facultad de reformar la respectiva cláusula, por la vía reglamentaria pertinente, a fin de conseguir la adecuada satisfacción de aquéllos, sin que sea dado al juez –en las controversias sometidas a su jurisdicción– determinar si la tasa es reducida y/o elevada y, en su caso, establecer cual sería la pertinente, pues ello implicaría una excesiva injerencia del magistrado en las convenciones libremente pactadas (*Mariani de Vidal, Marina, “El crédito por expensas comunes en la propiedad horizontal y sus prerrogativas”, en LL.1989-A,430*). Es que si bien como principio los jueces pueden declarar la nulidad de las cláusulas abusivas, contrarias a la ley o cuando, en general, existan motivos jurídicos para hacerlo, pero no sustituir la voluntad de las partes, válidamente expresada al concluir el reglamento, pues ninguna voluntad extraña, aunque sea la del juez, puede imponerse para cambiarlo, en la señalada tarea de revisión, sin que los magistrados estén facultados para suplir con sus voluntades individuales el consentimiento de las partes, por lo que es necesario proveer de las normas subsidiarias en sustitución de la regla anulada, lo que no deja de constituir una “modificación” del reglamento (*conf. Racciatti, Hernán, “Propiedad por pisos o por departamentos”, 3ª ed., ps.161 a 165, N°64 bis, y sus citas en notas 169 a 178*).

Ahora bien, repárese que, a su vez, el artículo 960 del Código Civil y Comercial establece que son las partes las que pueden celebrar, modificar o extinguir un vínculo contractual, en ejercicio de la libertad contractual de la que gozan y que los jueces deben en principio respetar. Es decir, la ley habilita el ejercicio de la función jurisdiccional con relación a las estipulaciones de un contrato, a pedido de parte y por autorización legal, ante un supuesto de lesión – art.332 CCyC– o de imprevisión –art.1091 CCyC– y de oficio, ante la





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

afectación manifiesta del orden público; supuesto en el que la verificación de tal circunstancia por el juez le impone intervenir en los términos del contrato para privar de eficacia a la estipulación que lo vulnera.

En tales términos, hemos resuelto que, si bien debe regir en la materia el principio de autonomía de las partes en la celebración de contratos, no puede desconocerse que si la tasa fijada para el cálculo de los acrecidos aparece desmesurada y contraria a la moral y a las buenas costumbres, apartándose de los parámetros fijados por los magistrados en circunstancias análogas, es criterio aceptado que exista o no tasa de interés pactada, los jueces, incluso “*ex officio*”, deben cuidar que al liquidarse la misma no medie abuso de derecho en los términos del artículo 1071 del Código Civil, o lesión en el imperativo del artículo 954 de dicho ordenamiento, o que configure imprevisión o lesión al orden público (*esta Sala “J”, Expte. n°75542/11, “Garantizar S.G.R. c/ Mares del Sur S.A. y otros s/Ej. Hipotecaria”, R.625.172, del 15/08/ 2013; entre otros*). En efecto, la jurisprudencia, uniformemente, sostenía que no correspondía admitir cualquier tasa de interés por el sólo hecho de que se encuentre estipulada por las partes, pues las reglas que contenían los artículos 621 y 1197 del Código Civil encontraban su límite en la pauta rectora que aportaba el artículo 953 del citado Código, pues fulminaba de nulidad las cláusulas exorbitantes y facultaba al juez a morigerarlas, reduciéndolas a límites razonables.

Este criterio se encuentra hoy replicado en el Código Civil y Comercial de la Nación, que otorga facultades a los jueces para reducir los intereses cuando la tasa fijada o el resultado que provoque la capitalización de intereses excede, si justificación y desproporcionadamente, el costo medio del dinero para deudores y operaciones similares en el lugar donde se contrajo la obligación (art.771 C.C.C.N, Primer párrafo).





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

IV. De tal forma, al amparo de lo explicitado, no puede soslayarse que en casos como el que nos ocupa, donde se ha morigerado la tasa de interés que los comuneros establecieron por la vía asamblearia, la que se determine de oficio debe resultar suficientemente resarcitoria, en la especificidad, del retardo imputable que corresponde al cumplimiento de la obligación dineraria, con la finalidad, entre otras, de no prolongar su ejecución en detrimento del patrimonio de los comuneros que integran el consorcio de propietarios.

En tales términos, teniendo en cuenta la significativa importancia que el puntual cumplimiento del pago de las expensas comunes reviste para el normal desenvolvimiento de la vida consorcial y la subsistencia del régimen, la doctrina y la jurisprudencia, han aceptado la fijación de una tasa de interés hasta superior a la de mercado pues, en base a las razones expuestas, la misma no configuraría un abuso o un enriquecimiento desmesurado del acreedor, y deviene, por ende, lícita y compatible con la regla que inspira el artículo 771 del Código Civil y Comercial.

Es que, en la medida que los intereses cumplen en estos casos no sólo una finalidad compensatoria sino, además, sancionatoria, que se justifica en el necesario estímulo para el pago puntual y exacto de las expensas, debe observarse con mayor rigor la pena. Ello encuentra su sustento en los principios de solidaridad y de convivencia entre los integrantes del consorcio, dado que, el atraso de uno o varios de ellos lesiona los intereses de la comunidad, en detrimento del patrimonio de los comuneros, a la que acarrea serias dificultades para afrontar las erogaciones

Por consiguiente, de estarse a la tasa fijada en la anterior instancia y confrontar ésta con la realidad del mercado, contingente y variable, y ponderar la naturaleza de relación jurídica que vincula a las





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

partes, así como el monto de la prestación incumplida y la fecha en que se incurriera en mora, concluimos en que el sistema de intereses determinados en la sentencia bajo recurso arroja un resultado que va en detrimento de la razonable expectativa de conservación patrimonial del Consorcio de Copropietarios.

Dicha determinación es, ciertamente, esencialmente contingente, pues los tribunales a ese fin no pueden sino decidir observando las tasas del mercado para supuestos similares; cuestión ahora expresamente prevista por el art.771 del Código Civil y Comercial. Repárese en que el fijar tasas menores, sin duda, importaría un aliciente para no cumplir con las deudas y, fundamentalmente, transformaría a los tribunales en una fuente barata de financiamiento para los deudores morosos (*conf. esta Sala "J", Expte. n°99952/2011, "Sociedad Militar Seguro de Vida Institución Mutualista c/Armesto Pablo H. s/Ejecución", del 23/03/2016; íd. CNCiv. Sala "I", expte. n°80617/2011, "Shunya S.R.L c/Ambientación y Paisajismo Obras y Servicios S.A. y otro s/Ej. de alquileres", del 23/06/2013).*

V. A la luz de todo lo hasta aquí considerado, hemos de modificar, la tasa nominal anual fijada en la sentencia como límite para el cálculo de los intereses debidos y elevar la misma al 36% anual, en todo concepto. Tasa que entendemos adecuada a la naturaleza de la obligación reclamada, en función de lo acontecido desde la época en que modificara el estatuto consorcial y de tener en cuenta las pautas que imperaban en el mercado; tasa con la cual el Consorcio de copropietarios encontrará adecuado resarcimiento de los perjuicios derivados de la mora de los comuneros ejecutados y que no reporta un crecimiento excesivo y artificial de la obligación.

En mérito a lo expuesto y a lo considerado, se RESUELVE:

1) Modificar la sentencia apelada, con el alcance indicado en el considerando V de la presente. 2) Imponer las costas de alzada en el orden causado ante la falta de controversia y en razón de las distintas





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

líneas de interpretación jurisprudencial elaboradas en torno a la materia en debate (arts.68 y 69 CPCC).

Se deja constancia de que la Vocalía n°29 se encuentra vacante (art. 109, R.J.N.).

Regístrese. Comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N°15/13, art.4°) y devuélvase a la instancia de grado.

